



BUDOWNICTWO – NIERUCHOMOŚCI

Ryszard Miłaszewski

projekty techniczne
stany prawne
kosztorysy
opinie

wyceny nieruchomości
pośrednictwo
stany prawne
zarządzanie

11 – 130 ORNETA ul. MICKIEWICZA 6/2 tel./fax. (0-55) 24 21 241

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia rynkowej wartości nieruchomości lokalowej użytkowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w celu jej sprzedaży w drodze przetargu.

ADRES: 14 – 300 MORĄG, ul. Leśna,

m. Morąg, powiat ostródzki, woj. warmińsko – mazurskie.

NR EWID. DZIAŁKI : - 70/11, obręb 3 m. Morąg, o pow. 233,00 m².

KSIĘGA WIECZYSTA : - KW Nr EL 20 /00021543 /1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Morągu.

POW. UŻYTKOWA LOKALU UŻYTKOWEGO Nr 2 : Pu = 65,22 m²,

UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ : U = 457/1000 części.

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI :

W = 35.800,00 zł

słownie : trzydzieści pięć tysięcy osiemset zł

Data opracowania :
10 marzec 2015r.

OPRACOWAŁ :



SPIS TREŚCI .

I.	WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 2
II.	PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	str. 3
III.	CEL WYCENY	str. 3
IV.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 3
V.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 4
VI.	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	str. 5
VII.	OKREŚLENIE WYSOKOŚCI UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	str. 13
VIII.	SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI	str. 14
IX.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 16
X.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	str. 17
XI.	KLAUZULE	str. 21
XII.	ZAŁĄCZNIKI	str. 22

I. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Data sporządzenia operatu : 10 marzec 2015r.

2. Przedmiot wyceny :

Rodzaj nieruchomości : nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wymiennikowni, położona na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Morąg, na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.
Nieruchomość położona na terenie uzbrojonym w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i centralnego ogrzewania.

Adres, położenie : **14 – 300 Morąg, ul. Leśna,**

miasto Morąg, powiat ostródzki, woj. warmińsko – mazurskie.

Oznaczenie w ewidencji gruntów : działka nr ewid. 70/11, obręb 3 m. Morąg,
o powierzchni 233,00 m²,

Księga wieczysta : KW Nr EL 20 /00021543 /1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Morągu.

3. Części składowe wycenianej nieruchomości :

1. Działka nr ewid. 70/11 obręb 3 m. Morąg, o powierzchni 233,00 m². Wielkość udziału 457/1000 części w działce, związana jest z wyodrębnieniem lokalu użytkowego nr 2.
2. Lokal użytkowy nr 2 wyodrębniony w budynku wymiennikowni, położonym przy ul. Leśnej w Morągu, o powierzchni użytkowej Pu = 65,22 m², wraz z udziałem 457/1000 w częściach i urządzeniach budynku stanowiących nieruchomość wspólną.

4. Cel wyceny :

Określenie rynkowej wartości nieruchomości lokalowej użytkowej, w celu sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu.

Wartość nieruchomości określona wg stanu i cen na dzień wyceny.

5. Właściciel :

Właściciel nieruchomości : Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Morąg, 14 – 300 Morąg ul. Przemysłowa 20

6. Wartość rynkowa nieruchomości :

W = 35.800,00 zł

słownie : trzydzieści pięć tysięcy osiemset zł

10 marzec 2015r.

Opracowanie :



II. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

1. Przedmiot wyceny.

Rodzaj nieruchomości : nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wymiennikowni, położona na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Morąg, na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.
Nieruchomość położona na terenie uzbrojonym w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i centralnego ogrzewania.

Adres, położenie : **14 – 300 Morąg, ul. Leśna,**

miasto Morąg, powiat ostródzki, woj. warmińsko – mazurskie.

Oznaczenie w ewidencji gruntów : działka nr ewid. 70/11, obręb 3 m. Morąg,
o powierzchni 233,00 m²,

Księga wieczysta : KW Nr EL 2O /00021543 /1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Morągu.

2. Zakres wyceny.

2.1. Prawa podlegające wycenie.

1. Prawo współwłasności działki.
2. Prawo własności lokalu użytkowego.

2.2. Części składowe wycenianej nieruchomości :

1. Działka nr ewid. 70/11 obręb 3 m. Morąg, o powierzchni 233,00 m². Wielkość udziału 457/1000 części w działce, związana jest z wyodrębnieniem lokalu użytkowego nr 2.
2. Lokal użytkowy nr 2 wyodrębniony w budynku wymiennikowni, położonym przy ul. Leśnej w Morągu, o powierzchni użytkowej Pu = 65,22 m², wraz z udziałem 457/1000 w częściach i urządzeniach budynku stanowiących nieruchomość wspólną.

III. CEL WYCENY.

Określenie rynkowej wartości nieruchomości lokalowej użytkowej, w celu sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu.

Wartość nieruchomości określona wg stanu i cen na dzień wyceny.

IV. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

1. Podstawy formalne.

Zlecenie Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z siedzibą w Morągu przy ul. Przemysłowej 20, z dnia 20 lutego 2015r., firmie :
„Goodwill” Budownictwo – Nieruchomości, Ryszard Miłaszewski
z siedzibą w Ornece przy ul. Mickiewicza 6 /2,
na wykonanie usługi obejmującej wycenę nieruchomości zabudowanych.
Rzeczoznawca Majątkowy Ryszard Miłaszewski upr. nr 1729.

2. Podstawy prawne.

- 2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 518, z późn. zmianami.
- 2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109).
- 2.3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14.07.2011r., zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. 165 z 2011r. poz. 985).
- 2.4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami).

Operat sporządzono zgodnie z normą zawodową – „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” (PKZW), standardy :

- Krajowy Standard Wyceny - Podstawowy KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”,
- Krajowy Standard Wyceny – Podstawowy KSWP 3 „Operat szacunkowy”

3. Podstawy metodyczne.

1. Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer - *Wycena nieruchomości. Zasady i procedury.* PFSRM, Warszawa 2008r.
2. Sabina Żróbek (red) – *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości.* Educaterra, Olsztyn 2006r.
3. Henryk Hajdasz – *Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli.* Wyd. „Promiks” Sp. z o. o. w Katowicach 1992r.

4. Źródła danych merytorycznych.

- 4.1. Uchwała nr III /20 /14 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 30 grudnia 2014r. w sprawie : uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg.
- 4.2. Wypis i wyrys z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Ostródzie.
- 4.3. Wgląd do księgi wieczystej KW Nr EL 20 /00021543 /1 na Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości, dnia 09 marca 2015r.
- 4.4. Oględziny nieruchomości i niezbędne pomiary budynku wymiennikowi dokonane w dniu 20 lutego 2015r.
- 4.5. Informacje uzyskane w Urzędzie Miejskim w Morągu dotyczące przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg.
- 4.6. Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych na rynku lokalnym. Źródłem informacji są dane sporządzone z odbytych transakcji, zgromadzone w Starostwie Powiatowym w Ostródzie i w starostwach powiatowych powiatów położonych w zachodnio – północnej woj. warmińsko – mazurskiego.

V. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

1. Data sporządzenia operatu szacunkowego : 10 marzec 2015r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 10 marzec 2015r.
3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny : 10 marzec 2015r.
4. Data dokonania oględzin nieruchomości : 20 luty 2015r.

VI. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

Stan nieruchomości tj. stan prawny, stan zagospodarowania, stan techniczno – użytkowy oraz stan otoczenia został określony na dzień sporządzenia operatu szacunkowego tj. 10 marzec 2015r. na podstawie :

1. Wypisu i wrysu z rejestru gruntów wydanego przez Starostwo Powiatowe w Ostródzie.
2. Wglądu do księgi wieczystej KW Nr EL 20 /00021543 /1 na Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości, dnia 09 marca 2015r.
3. Oględzin nieruchomości i niezbędnych pomiarów budynku wymiennikowi dokonanych w dniu 20 lutego 2015r.
4. Informacji uzyskanych w Urzędzie Miejskim w Morągu dotyczących przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg.

1. Stan prawny nieruchomości.

1.1 Stan prawny wg wypisu z rejestru gruntów wydanego przez Starostwo Powiatowe w Ostródzie – działka nr ewid. 70/11.

Województwo :	warmińsko – mazurskie
Powiat :	ostródzki
Jednostka ewid. :	Morąg - miasto
Obręb ewidencyjny :	Nr 3 m. Morąg
Księga Wieczysta :	KW Nr 21543
Właściciel :	Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Morągu
Nr ewid. działki :	70/11
Rodzaj użytku :	tereny przemysłowe Ba,
Powierzchnia :	233,00 m²

1.2. Stan prawny wg wglądu do księgi wieczystej KW Nr EL 20 /00021543 /1 na Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości, dnia 09 marca 2015r.

Oznaczenie księgi wieczystej :

Numer księgi	EL 20 /00021543 /1
Nazwa sądu	Sąd Rejonowy w Ostródzie
Kod wydziału	EL 20
Numer wydziału	VI
Nazwa wydziału	Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Morągu
Typ księgi	Nieruchomość gruntowa

Dział I – O - Oznaczenie nieruchomości.

<u>Działki ewidencyjne</u>	
Nr działki :	70/11
Położenie :	Morąg
Nazwa ulicy :	Leśna
Sposób korzystania :	zabudowana budynkiem wymiennikowni o pow. użytkowej 148,50 m ²

Obszar całej
nieruchomości : 0,0233 ha

Dział I - SP. Spis praw związanych z własnością.

Brak wpisu.

Dział II - Własność.

Właściciel : Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w
Morągu

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Brak wpisu.

Dział - IV - Hipoteki.

Brak wpisu.

1.3. Części składowe wycenianej nieruchomości.

1. Działka nr ewid. 70/11 obręb 3 m. Morąg, o powierzchni 233,00 m². Wielkość udziału 457/1000 części w działce, związana jest z wyodrębnieniem lokalu użytkowego nr 2.
2. Lokal użytkowy nr 2 wyodrębniony w budynku wymiennikowni, położonym przy ul. Leśnej w Morągu, o powierzchni użytkowej Pu = 65,22 m², wraz z udziałem 457/1000 w częściach i urządzeniach budynku stanowiących nieruchomość wspólną.

2. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Stan zagospodarowania.

Zgodnie ze zmienionym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg, przyjętego Uchwałą nr III /20 /14 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 30 grudnia 2014r., nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła przy ul. Leśnej w Morągu, na działce nr ewid. 70/11 obręb 3 m. Morąg, położona jest na terenie oznaczonym symbolem **38 MW**. Jest to teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Powyższy obszar położony jest poza strefami ochronny konserwatorskiej. Na powyższym terenie dopuszcza się realizację :

- nowej zabudowy zlokalizowanej w obrębie nieprzekraczalnych, istniejących linii zabudowy,
- ilość miejsc parkingowych, powinna wynosić min.
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie
 - 1 miejsce na 25 m² pow. całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działkach,
- udział powierzchni biologicznej czynnej – co najmniej 35 % powierzchni terenu,
- intensywność zabudowy – min. 0,8, max 1,30,
- realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30⁰ – 45⁰. Dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, w tym wypadku nachylenie dachu według indywidualnych rozwiązań,
- zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym (pokrycie dachówką ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy

dachówkopodobnej),

- wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze.

Na tym terenie istnieją lub będą budowane : drogi dojazdowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu.

Na dzień wizji lokalnej działka, nr ewid. 70/11 obręb 3 m. Morąg, przy ul. Leśnej jest zabudowana budynkiem wymiennikowni, w zabudowie zwartej z budynkiem hydroforni oraz budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 30 przy ul. Leśnej w Morągu. Nieruchomość położona w strefie miejskiej miasta Morąg.

3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.

3.1. Lokalizacja, położenie i opis nieruchomości.

Działka nr ewid. 70/11, położona jest przy ulicy Leśnej w Morągu, jest zabudowana budynkiem wymiennikowni. Nieruchomość usytuowana w niewielkiej odległości od skrzyżowania ulic : Leśnej i Sienkiewicza w Morągu. Budynek wymiennikowni w zabudowie zwartej z budynkiem hydroforni, usytuowanym na działce nr ewid. 70/12 oraz budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Jest to obiekt parterowy, z płaskim dachem. Posadzka posadowiona 1,50 m poniżej poziomu otaczającego terenu. Nieruchomość położona na osiedlu mieszkaniowym, z zabudową wielorodzinną usytuowanym pomiędzy ulicami : Leśną, Pułaskiego i Sienkiewicza w Morągu. W najbliższym otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkalna wielorodzinną, zabudowa użytkowa i miejsca parkingowe. W dalszym otoczeniu znajduje się market Polo, kompleks zabudowy garażowej. Dojazd i dojście do budynku wymiennikowni bezpośrednio z ulicy Leśnej w Morągu. Nieruchomość położona jest w strefie miejskiej miasta Morąg.

3.2. Budynek wymiennikowni.

Budynek wymiennikowni został wybudowany w latach 80 – tych ubiegłego wieku. Obecnie w budynku znajduje się zmodernizowana wymiennikownia. W wyniku modernizacji urządzeń znajdujących się w wymiennikowni, część jej powierzchni łącznie z pom. socjalnym i sanitarnymi stała się zbędna w działalności Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Morągu. W tej sytuacji postanowiono wydzielić pom. wiatrołapu (korytarza) z którego będzie wejście do pom. wymiennikowni (lokal użytkowy nr 1) oraz do lokalu użytkowego nr 2, który został przeznaczony do sprzedaży w trybie przetargowym.

Budynek wymiennikowni jest obiektem parterowym, z dachem płaskim, bez podpiwniczenia. Budynek wybudowany metodą tradycyjną. Obiekt w zabudowie zwartej z budynkiem hydroforni (budynek o identycznej konstrukcji) i z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

Powierzchnia użytkowa budynku wymiennikowni - $P_u = 148,50 \text{ m}^2$. W związku, z koniecznością wydzielenia pomieszczenia wspólnego korytarza, z którego będą wejścia do obu lokali użytkowych oraz podziału pomieszczenia wymiennikowni na dwa lokale użytkowe, w budynku należy wykonać ścianki działowe o gr. 12 cm. Powierzchnia rzutu poziomego niezbędnych ścianek działowych będzie wynosić $1,54 \text{ m}^2$. Zgodnie z informacją uzyskaną od właściciela nieruchomości, Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Morągu, wykonanie ścianek działowych oraz osadzenie stolarki drzwiowej będzie obciążało nabywcę lokalu użytkowego nr 2. Wydzielone pomieszczenie wspólne, korytarz będzie posiadał powierzchnię użytkową $4,30 \text{ m}^2$.

Wydzielone w budynku wymiennikowni lokale użytkowe będą posiadały powierzchnię użytkową :

• lokal użytkowy nr 1

- wymiennikownia	77,43 m ²
Razem	77,43 m ²

• lokal użytkowy nr 2

- pomieszczenie użytkowe	46,11 m ²
- korytarz	4,69 m ²
- pom. w – c	2,70 m ²
- pom. socjalne	8,60 m ²
- pom. gospodarcze	3,12 m ²
Razem	65,22 m ²

Posadzka w budynku, jest obniżona w stosunku do otaczającego terenu, o 1,50 m. Zejście na posadzkę z otaczającego terenu, za pomocą schodów zewnętrznych, betonowych na gruncie.

Wysokość pomieszczeń wynosi 2,97 m.

Elewacja frontowa budynku wymiennikowni ze schodami wejściowymi do budynku.



Elewacja budynku wymiennikowni z przyłączem elektrycznym do budynku.



3.2.1. Opis architektoniczno – konstrukcyjny budynku.

Fundament w postaci ław betonowych oraz stóp żelbetowych pod słupy.

Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo – wapiennej, warstwowe. Ściany składają się z następujących warstw : ściana murowana z cegły ceramicznej o gr. 25 cm, warstwa styropianu o gr. 4 cm oraz ścianka murowana z cegły o gr. 12 cm.

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo – wapiennej o gr. 25 cm. Ponadto w wymiennikowni występuje podciąg żelbetowy oparty na ścianach i słupie żelbetowym.

Stan techniczny fundamentów, ścian oraz podciagu i słupa żelbetowego jest dobry.

Stropodach wentylowany o konstrukcji żelbetowej. Elementem nośnym stropodachu są płyty żelbetowej prefabrykowane typu „Żerań”, oparte na ścianach i podciagu żelbetowym oraz w postaci płyty żelbetowej monolitycznej. Na płytach żelbetowych są wykonane murowane ścianki ażurowe o zmiennej wysokości. Na ściankach są ułożone płyty korytkowe. Stan techniczny konstrukcji nośnej stropodachu dobry.

Pokrycie dachu wykonane z papy asfaltowej na lepiku na gorąco. Obróbki blacharskie dachu oraz rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej. Pokrycie dachu jest szczelne. Pokrycie dachu i obróbki blacharskie wykazują naturalne zużycie wynikające z okresu eksploatacji budynku. Stan techniczny pokrycia dachowego i obróbek blacharskich określam jako zadawalający.

Elewacja budynku w postaci tynku cementowo – wapiennego, kat. III. Tynk na ścianie kolankowej, posiada narzut z zaprawy cementowej, o fakturze „baranka”. Tynk elewacji jest niemalowany. Elewacja mało estetyczna.

Schody zewnętrzne betonowe na gruncie. Schody w dobrym stanie technicznym.

Stolarka drzwiowa, drzwi zewnętrzne metalowe, stalowe. Stolarka wewnętrzna drewniana typowa płytowa. Stan techniczny stolarki drzwiowej zadawalający.

Stolarka okienna drewniana typowa, zespolona oraz metalowa. Okna są okratowane.
Stan techniczny okien jest dostateczny.

Tynki wewnętrzne wapienno – cementowe kat III. Tynki mają miejscowo uszkodzenia, spowodowane uderzeniami mechanicznymi. Stan techniczny tynków wewnętrznych zadawalający. W części wymiennikowni wykonano podwieszony strop na ruszcie drewnianym. Strop wykończony blachą stalową ocynkowaną, na której jest ułożona izolacja cieplna w postaci wełny mineralnej o gr. 15 cm.

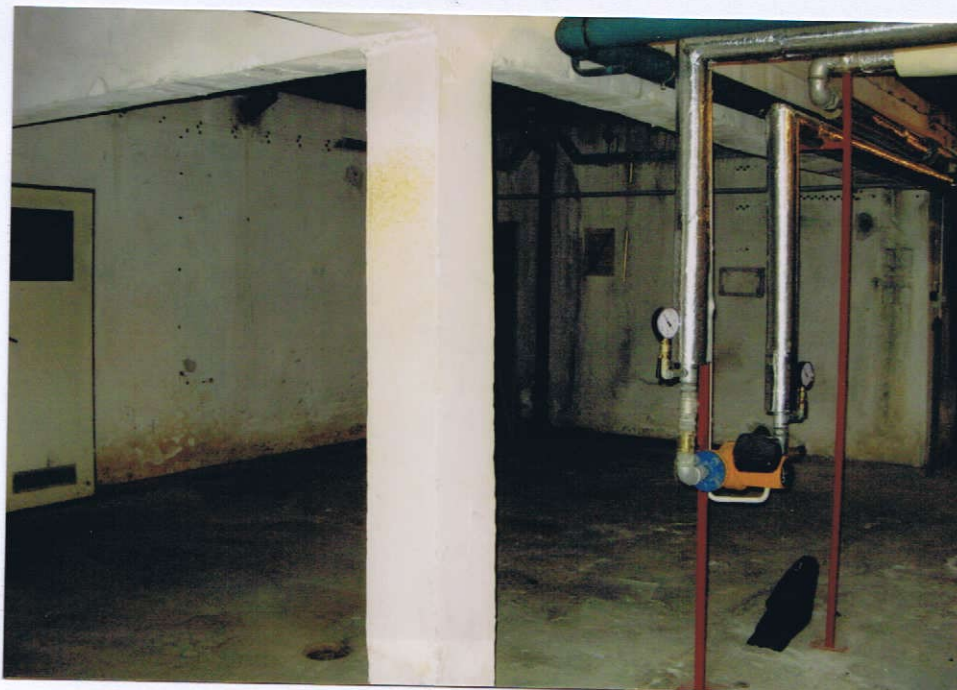
Posadzki – w budynku : betonowa, z terakoty i płytek pcv. Stan techniczny posadzki betonowej jest zadawalający, a z terakoty i płytek pcv niezadawalający.

Budynek wymiennikowni jest wyposażony w następujące instalacje wewnętrzne :

- wodociągową, która jest zasilana z przyłącza wodociągowego do sieci miejskiej,
- kanalizacyjną, włączoną do sieci kanalizacji sanitarnej miejskiej;
- elektryczną,
- centralnego ogrzewania,
- wentylacja grawitacyjna, za pomocą wywietrzników dachowych stalowych.

Budynek wymiennikowni jest w **zadawalającym** stanie technicznym, a prace wykończeniowe w budynku w **dostatecznym** stanie technicznym.

Pomieszczenie wymiennikowni – słup i podciąg żelbetowy,
pod którym należy wykonać ściankę działową.



Pomieszczenie w lokalu użytkowym nr 2 wraz z wejściem do pomieszczenia gospodarczego i korytarza.



Pomieszczenie w – c i socjalne w lokalu użytkowym nr 2 w budynku wymiennikowni.



Pomieszczenie wymiennikowni – lokal użytkowy nr 1.



3.3. Opis działki.

Działka nr ewid. 70/11, obręb 3 m. Morąg, o powierzchni 233,00 m², położona przy ul. Leśnej w Morągu, jest zabudowana budynkiem wymiennikowni. Jest to budynek w zabudowie zwartej z budynkiem hydroforni, położonym na działce nr ewid. 70/12. Oba budynki wybudowane w identycznej technologii i architekturze. W najbliższym otoczeniu znajdują się działki z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i użytkową. Nieruchomość położona w strefie miejskiej miasta Morąg, w sąsiedztwie skrzyżowania ulic Leśnej i Sienkiewicza w Morągu.

Działka o kształcie nieregularnym, teren działki płaski. Teren działki poza obrysem budynku jest zabudowany schodami zewnętrznymi, zapewniającymi wejście do budynku, a w części stanowi trawnik. Działka bez ogrodzenia. Do działki, dojazd i dojeżdżenie bezpośrednio z ulicy Leśnej w Morągu. W sąsiedztwie znajduje się ogólnodostępny parking.

Nieruchomość wyceniana położona jest na terenie uzbrojonym w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i centralnego ogrzewania.

VII. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ.

Na działce nr ewid. 70/11 obręb 3 m. Morąg, przy ul. Leśnej, znajduje się budynek wymiennikowni. Budynek jest własnością Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Morągu. Po modernizacji urządzeń wymiennikowni, część powierzchni obiektu jest zbędna dla funkcji wymiennikowni. W tej sytuacji zbędną część budynku MPEC Spółka z o.o. w Morągu zamierza sprzedać w drodze przetargu. W celu wydzielenia fizycznego dwu lokali użytkowych : nr 1 – wymiennikownia oraz nr 2 – lokal użytkowy, należy wykonać murowaną ściankę działową o gr. 12 cm. Pomieszczenie wspólnego korytarza należy wydzielić murowaną ścianką działową o gr. 12 cm. W pomieszczeniu korytarza należy osadzić dwie sztuki drzwi do poszczególnych lokali

użytkowych. Wydzielony wspólny korytarz będzie zapewniał wejście do obu lokali użytkowych. Wykonanie ścianek działowych (wydzielających lokale i wspólny korytarz), będzie należało do kupującego lokal użytkowy nr 2.

W budynku wymiennikowni po podziale powstaną dwa samodzielne lokale użytkowe. Lokale użytkowe nr 1 i nr 2 nie mają pomieszczeń przynależnych. Poszczególne lokale użytkowe będą posiadały następujące powierzchnie użytkowe :

- lokal użytkowy nr 1 (wymiennikownia)	77,43 m ²
- lokal użytkowy nr 2	65,22 m ²
Razem :	142,65 m²

W budynku pomieszczenie wspólne to : korytarz o powierzchni użytkowej 4,30 m².

Ustalenie udziału w nieruchomości wspólnej związanej z wyodrębnieniem lokalu użytkowego nr 1 (wymiennikowni) w budynku użytkowym przy ul. Leśnej w Morągu, na działce nr ewid. 70/11 obręb 3 m. Morąg :

- powierzchnia użytkowa lokalu <u>użytkowego nr 1</u>	77,43 m ²
Razem	77,43 m ²

Wysokość udziału wynosi :

$$U_1 = \frac{77,43m^2}{142,65m^2} = \frac{543}{1000}$$

Ustalenie udziału w nieruchomości wspólnej związanej z wyodrębnieniem lokalu użytkowego nr 2 w budynku użytkowym przy ul. Leśnej w Morągu, na działce nr ewid. 70/11 obręb 3 m. Morąg :

- powierzchnia użytkowa lokalu <u>użytkowego nr 2</u>	65,22 m ²
Razem	65,22 m ²

Wysokość udziału wynosi :

$$U_2 = \frac{65,22m^2}{142,65m^2} = \frac{457}{1000}$$

VIII. SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI.

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej użytkowej nr 2, w budynku wymiennikowni, o pow. użytkowej $P_u = 65,22 \text{ m}^2$, położonego na działce nr ewid. 70/11, obręb 3 m. Morąg, przy ul. Leśnej w Morągu, określa się w celu jej sprzedaży w drodze przetargu. Działka nr ewid. 70/11 posiada powierzchnię $233,00 \text{ m}^2$. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej związanej z wyodrębnionym lokalem użytkowym nr 2, wynosi $457/1000$ części. Wartość rynkową określono na dzień 10 marca 2015r.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami : „**Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń :**

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,

- *upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*”

Zgodnie z punktem 1.6. Krajowego Standardu Wyceny Podstawowym 1 – w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości w pierwszej kolejności uwzględnia się jej przeznaczenie. Zgodnie z zapisem w zmienionym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Morąga, działka nr ewid. 70/11 przy ul. Leśnej w Morągu, zabudowana budynkiem wymiennikowni, położona jest na terenie oznaczonym symbolem **38 MW**. Jest to teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na tym terenie mogą funkcjonować obiekty użytkowe lub mogą być takie obiekty budowane. W obiektach użytkowych może być prowadzona działalność gospodarcza, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki. Biorąc powyższe pod uwagę oraz konstrukcję budynku, należy stwierdzić, że przedmiotowa nieruchomość może być **wykorzystana tylko na cele użytkowe, co jest jej optymalnym sposobem użytkowania**. Nieruchomość lokalowa użytkowa nr 2 posiada rezerwę w możliwości jej dodatkowego wykorzystania, poprzez wykonanie nadbudowy. Nadbudowa lokalu użytkowego nr 2 w budynku wymiennikowni jest fizycznie możliwa, prawnie dopuszczalna i zapewnia wyższą wartość nieruchomości lokalowej. Natomiast opłacalność ekonomiczną przedsięwzięcia nadbudowy należy przeanalizować.

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej użytkowej nr 2 w budynku użytkowym przy ul. Leśnej w Morągu, na działce nr ewid. 70/11, określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

Na terenie miast położonych w zachodnio – północnej części woj. warmińsko - mazurskiego, brak jest transakcji nieruchomościami podobnymi tj. nieruchomościami lokalowymi użytkowymi o podobnej funkcji. W tej sytuacji do analizy porównawczej przyjmuję transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami o funkcjach magazynowych i gospodarczych. W ostatnich dwóch latach były transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami użytkowymi oraz są znane ceny i cechy wpływające na te ceny i warunki dokonania transakcji.

Przyjęte podejście i metoda wynika z uwzględnienia następujących elementów :

- a) celu wyceny,
- b) rodzaju wycenianej nieruchomości,
- c) stanu zagospodarowania nieruchomości,
- d) dostępności danych o cenach rynkowych nieruchomości podobnych,
- e) uwarunkowań wynikających z podstaw materialno – prawnych wyceny,
- f) stanu prawnego nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej użytkowej nr 2 w budynku wymiennikowni ciepła w Morągu przy ul. Leśnej, dokonuję w celu jej sprzedaży w drodze przetargu. Wycenę wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej użytkowej nr 2, wykonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, wg następującego algorytmu :

- wykonano opis wycenianej nieruchomości,
- określono rynek lokalny, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podano charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,

- obliczono średnią cenę transakcyjną ($C_{\text{śr}}$) na podstawie określonej wcześniej próbki reprezentatywnej,
- dokonano opisu nieruchomości „najgorszej” i „najlepszej” z próbki reprezentatywnej w aspekcie cech rynkowych,
- obliczono brzegowe wartości sumy współczynników korygujących

$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}}$ - granica dolna sumy współczynników korygujących

$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}}$ - granica górna sumy współczynników korygujących

- sporządzono tabelę określającą sumę współczynników korygujących,
- wartość rynkową określono wg wzoru:

$$W_x = (C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n U_i) \times K$$

gdzie:

U_i - współczynniki korygujące, odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości o liczebności „i”, od 1 do n

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna

n – liczba cech rynkowych

K – współczynnik korekcyjny z przedziału [0,90 do 1,10]

Współczynnik korekcyjny może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Przyjęte do analizy nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji magazynowej i gospodarczej położone są na terenie miast położonych w zachodnio – północnej części woj. warmińsko – mazurskiego. Przyjęte do analizy transakcje oddają charakter rynku nieruchomości lokalowych użytkowych na w/w terenie.

Jednostką porównawczą przyjętą do metody korygowania ceny średniej jest cena za 1 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji magazynowej lub gospodarczej.

IX. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej użytkowej nr 2, w budynku wymiennikowni, o pow. użytkowej $P_u = 65,22 \text{ m}^2$, położonego na działce nr ewid. 70/11, obręb 3 m. Morąg, przy ul. Leśnej w Morągu, określa się w celu jej sprzedaży w drodze przetargu. Działka nr ewid. 70/11 posiada powierzchnię $233,00 \text{ m}^2$. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej związanej z wyodrębnionym lokalem użytkowym nr 2, wynosi 457/1000 części. Wartość rynkową określono na dzień 10 marca 2015r.

W tej sytuacji analizą objęto rynek nieruchomości lokalowych użytkowych, na terenie miast powiatu ostródzkiego i powiatów sąsiednich w roku 2013, 2014 i 2015. Transakcji nieruchomościami lokalowymi użytkowymi podobnymi na w/w rynku nie było. W tej sytuacji do analizy porównawczej przyjęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami o funkcji magazynowej i gospodarczej na terenie miast położonych w zachodnio – północnej części woj. warmińsko - mazurskiego. W w/w okresie na terenie miast powiatu ostródzkiego i powiatów sąsiednich, było kilkanaście transakcji tego typu nieruchomościami. Transakcje kupna – sprzedaży odbywały się w

drodze obrotu cywilnoprawnego, przetargu lub sprzedaży w trybie bezprzetargowym. Zainteresowanie kupnem nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji gospodarczej lub magazynowej na terenie miast położonych w zachodnio – północnej części woj. warmińsko – mazurskiego jest małe. Jest to spowodowane, niewielką liczbą budynków gospodarczych lub magazynowych na terenie miast, nadających się do remontu i zmiany sposobu ich użytkowania. Większość tych obiektów została sprzedana w latach 90 – tych ubiegłego wieku – na skutek upadłości przedsiębiorstw. Główne cechy rynkowe decydujące o uzyskiwanych cenach za nieruchomości zabudowane budynkami gospodarczymi lub magazynowymi to :

- położenie nieruchomości,
- stan techniczny budynku,
- stan techniczny prac wykończeniowych,
- możliwości remontu i zmiany sposobu użytkowania,
- możliwość dojazdu,
- wyposażenie w media.

X. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej użytkowej nr 2, w budynku wymiennikowni, o pow. użytkowej $P_u = 65,22 \text{ m}^2$, położonego na działce nr ewid. 70/11, obręb 3 m. Morąg, przy ul. Leśnej w Morągu, określa się w celu jej sprzedaży w drodze przetargu. Działka nr ewid. 70/11 posiada powierzchnię $233,00 \text{ m}^2$. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej związanej z wyodrębnionym lokalem użytkowym nr 2, wynosi 457/1000 części. Wartość rynkową określono na dzień 10 marca 2015r.

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej użytkowej nr 2 określa się w celu jej sprzedaży w drodze przetargu. Wartość rynkową określono na dzień 10 marca 2015r. Do analizy porównawczej przyjęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami o funkcji magazynowej lub gospodarczej na terenie miast położonych w północno – zachodniej części woj. warmińsko - mazurskiego. Nieruchomości zabudowane przyjęte do analizy porównawczej są położone na terenie zabudowy mieszkaniowej lub użytkowej miast.

Przyjęto następującą próbkę reprezentatywną dla transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami magazynowymi lub gospodarczymi :

Wykaz transakcji porównawczych

L.p.	Data transakcji	Miasto, ulica	Powierzchnia budynku w m^2	Cena budynku w zł	Cena 1 m^2 budynku w zł
1.	03.2013r.	Biskupiec, Chrobrego	393,00	192.500,0	489,82
2.	03.2013r.	Lidzbark Warmiński, Olsztyńska	108,10	51.000,0	471,79
3.	03.2013r.	Morąg, Wróblewska	60,50	43.100,0	712,40
4.	06.2013r.	Górowo Iławeckie, Armii Czerwonej	54,00	32.500,0	601,85
5.	08.2013r.	Morąg, Przemysłowa	102,50	45.000,0	439,02
6.	10.2013r.	Orneta, Dworcowa	232,00	162.000,0	698,28
7.	12.2013r.	Pieniężno, Sienkiewicza	142,00	49.200,0	346,48
8.	12.2013r.	Dobre Miasto, Fabryczna	86,00	73.000,0	848,84
9.	01.2014r.	Biskupiec, Chrobrego	322,00	185.000,0	574,53
10.	02.2014r.	Braniewo, Morska	56,00	24.500,0	437,50
11.	06.2014r.	Dobre Miasto, Spichlerzowa	94,00	52.000,0	553,19
		Razem	1.650,10	909.800,0	551,39

Miesięczny, średni procentowy wzrost cen nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi lub magazynowymi na terenie miast położonych w zachodnio – północnej części woj. warmińsko – mazurskiego wynosi : $T_{\text{sr}} = 0,00$ % na miesiąc. Na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi lub magazynowymi, od kilku lat panuje stagnacja.

Na podstawie próbki reprezentatywnej transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi lub magazynowymi przyjęto następujące dane wyjściowe :

$$C_{\text{sr}} = 551,39 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}} = 346,48 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{max}} = 848,84 \text{ zł/m}^2$$

Granice współczynników korygujących wynoszą :

$$G_d = \frac{346,48}{551,39} = 0,628$$

$$G_d = \frac{848,84}{551,39} = 1,539$$

Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości lokalowej użytkowej i zabudowanych budynkami magazynowymi lub gospodarczymi w aspekcie cech rynkowych.

Po analizie rynku obejmującego transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi lub magazynowymi przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach cech rynkowych decydujących o wartości :

- a) położenie nieruchomości,
- b) stan techniczny budynku,
- c) stan techniczny prac wykończeniowych,
- d) możliwości remontu i zmiany sposobu użytkowania,
- e) możliwość dojazdu,
- f) wyposażenie w media.

- położenie nieruchomości szczegółowe : - bardzo korzystne, nieruchomość położona w dzielnicy o zabudowie przemysłowej, magazynów i składów,
 - korzystne, strefa zabudowy użytkowej i użytkowo – handlowej i rzemiosła,
 - przeciętna, strefa zabudowy użytkowo – handlowej w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej,
 - niekorzystna, w bezpośredniej bliskości zabudowy mieszkaniowej.

- Stan techniczny budynku użytkowego : - dobry, stopień technicznego zużycia budynku $Sz = 11$ do 25 %,
- zadawalający, stopień technicznego zużycia budynku $Sz = 26$ do 45 %

- dostateczny, stopień technicznego zużycia budynku Sz = 46 do 65 %
- niezadawalający, stopień technicznego zużycia budynku Sz = 66 % do 85 %

Stan techniczny prac wykończeniowych : - dobry, stopień technicznego zużycia prac wykończeniowych w budynku Sz = 11 do 25 %, - zadawalający, stopień technicznego zużycia prac wykończeniowych w budynku Sz = 26 do 45 % - dostateczny, stopień technicznego zużycia prac wykończeniowych w budynku Sz = 46 do 65 % - niezadawalający, stopień technicznego zużycia prac wykończeniowych w budynku Sz = 66 % do 85 %

Możliwości remontu i zmiany sposobu użytkowania : - bardzo dobre,
- dobre,
- dostateczne,
- niemożliwe.

Możliwości dojazdu i dojścia : - dobre, droga o nawierzchni utwardzonej.
- dostateczne, dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej w dostatecznym stanie technicznym lub drogą o nawierzchni gruntowej w dobrym stanie technicznym,
- utrudnione, dojazd drogą gruntową o nawierzchni gruntowej w dostatecznym lub złym stanie technicznym.

Wyposażenie budynku w media : - pełne (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna i c.o.),
- częściowe, (sieć wodociągowa, kanalizacyjna i elektryczna),
- niepełne, (sieć wodociągowa i elektryczna),

Zgodnie z zapisem w Nocie Interpretacyjnej 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Wagą cechy może być jej udział % w różnicy pomiędzy ceną max i ceną min ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Analityczny sposób określenia wagi danej cechy rynkowej możliwy jest wówczas gdy dysponuje się bazą kilkudziesięciu wiarygodnych transakcji.

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;
- analogią do podobnych pod względem rodzaju i obszarach rynków lokalnych;
- badaniem lub obserwacją preferencji potencjalnych nabywców.

Ze względu na niewielką ilość transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami gospodarczymi i magazynowymi na terenie miast położonych w zachodnio

– północnej części woj. warmińsko – mazurskiego, wagi poszczególnych cech rynkowych ustalono na podstawie analizy preferencji nabywców nieruchomości, doświadczenia rzeczoznawcy i informacji od instytucji które sprzedawały nieruchomości podobne do wycenianej.

Wagi poszczególnych cech rynkowych przyjęto następująco :

a) położenie nieruchomości	30 %
b) stan techniczny budynku	20 %
c) stan techniczny prac wykończeniowych w budynku	15 %
d) możliwości remontu i zmiany sposobu użytkowania,	15 %
e) możliwość dojazdu,	10 %
f) wyposażenie w media	10 %

Budynek magazynowy o najniższej cenie za 1,00 m² powierzchni użytkowej położony jest w Pieniężnie przy ul. Sienkiewicza. Cena 1 m² pow. użytkowej wynosiła 346,48 zł/m². Budynek w przeszłości wchodził w skład zabudowy gospodarczej Zakładu Usług Rolnych w Pieniężnie. Nieruchomość posiada korzystne położenie. Stan techniczny budynku gospodarczego jest dostateczny. Stan techniczny prac wykończeniowych w budynku jest niezadawalający (budynek około 15 lat nie był użytkowany). Możliwości remontu budynku łącznie ze zmianą sposobu użytkowania są dostateczne. Dojazd do nieruchomości drogą gminną o nawierzchni utwardzonej, dojazd dobry. W budynku znajduje się wewnętrzna instalacja elektryczna, wyposażenie niepełne.

Budynek gospodarczy o najwyższej cenie za 1,00 m² powierzchni użytkowej położony jest w Dobrym Mieście przy ul. Fabrycznej. Cena 1 m² pow. użytkowej wynosiła 848,84 zł/m². Budynek ma położenie bardzo korzystne, w dzielnicy o zabudowie przemysłowej. Obiekt wchodził w skład Fabryki Maszyn Rolniczych „WARFAMA” w Dobrym Mieście. Stan techniczny budynku magazynowego jest dobry. Stan techniczny prac wykończeniowych w budynku jest zadawalający. Możliwości remontu budynku łącznie ze zmianą sposobu użytkowania są dobre. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni utwardzonej, dojazd dobry. W budynku występuje sieć wodociągowa, kanalizacyjna i elektryczna, wyposażenie niepełne.

Lokal użytkowy nr 2 położona jest w budynku użytkowym przy ul. Leśnej w Morągu. Powierzchnia użytkowa lokalu nr 2 wynosi Pu = 65,22 m². Budynek użytkowy jest położony na działce nr ewid. 70/11 obręb 3 m. Morąg, o powierzchni 233,00 m². Z lokalem użytkowym nr 2, jest związany udział w działce wynoszący 457/1000 części. Nieruchomość zabudowana budynkiem użytkowym (budynek wymiennikowni) przy ul. Leśnej w Morągu, posiada położenie przeciętne. Stan techniczny lokalu użytkowego zadawalający. Stan techniczny prac wykończeniowych w lokalu użytkowym nr 2 jest dostateczny. Możliwości remontu lokalu są natomiast zmiana ich sposobu użytkowania jest niemożliwa. Dojazd do nieruchomości drogą osiedlową o nawierzchni utwardzonej, dojazd dobry. Lokal jest wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną elektryczną i centralne ogrzewanie – wyposażenie pełne.

Współczynniki charakterystyki nieruchomości

Lp.	Cecha rynkowa	Współczynnik k_i dla nieruchomości		
		Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o C_{max}	Nieruchomość o C_{min}
1.	Położenie nieruchomości	0,4	1,0	0,6
2.	Stan techniczny budynku	0,6	0,8	0,5
3.	Stan techniczny prac wykończeniowych w budynku	0,4	0,6	0,2
4.	Możliwości remontu i zmiany sposobu użytkowania	0,3	0,6	0,4
5.	Możliwości dojazdu	1,0	1,0	0,8
6.	Wyposażenie w media	0,8	0,7	0,3

Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej użytkowej.

Tablica określa procentowy wpływ cech rynkowych na wartość rynkową lokalu użytkowego oraz określa wartość współczynników korygujących.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga współ. w %	Zakres współczynnika	k_i	Wartość współczynnika
1.	Położenie nieruchomości	30	0,1884 ÷ 0,4617	0,4	0,2977
2.	Stan techniczny budynku	20	0,1256 ÷ 0,3078	0,6	0,2349
3.	Stan techniczny prac wykończeniowych w budynku	15	0,0942 ÷ 0,2308	0,4	0,1488
4.	Możliwości remontu i zmiany sposobu użytkowania	15	0,0942 ÷ 0,2309	0,3	0,1352
5.	Możliwości dojazdu	10	0,0628 ÷ 0,1539	1,0	0,1539
6.	Wyposażenie w media	10	0,0628 ÷ 0,1539	0,8	0,1357
	Suma :	100	0,6280 ÷ 1,5390		1,1062

Wartość rynkowa lokalu użytkowego nr 2, położona w budynku użytkowym (wymiennikowni) przy ul. Leśnej w Morągu, na działce nr ewid. 70/11 obręb 3 m. Morąg, wynosi :

$$W_N = 65,22 \text{ m}^2 \times 551,39 \text{ zł/m}^2 \times 1,1062 \times 0,9 = 35.800,00 \text{ zł}$$

słownie : trzydzieści pięć tysięcy osiemset zł



Współczynnik korekcyjny $K = 0,90$ przyjąłem ze względu na fakt, że wyceniany lokal użytkowy nr 2 posiada posadzkę położoną 1,50 m poniżej poziomu otaczającego budynek terenu.

Jest to zdaniem autora wartość adekwatna do aktualnego poziomu cen na rynku nieruchomości lokalowych użytkowych na terenie miast położonych w zachodnio – północnej części woj. warmińsko - mazurskiego, uwzględnia wady i zalety lokalizacji nieruchomości oraz stan techniczny budynku i prac wykończeniowych w lokalu, możliwości wykonania prac remontowych w lokalu oraz zmiany sposobu użytkowania lokalu, możliwości dojazdu i dojścia oraz jego wyposażenie w media.

XI. KLAUZULE.

1. Opracowanie jest aktualne na datę opracowania tj. 10 marzec 2015r.
2. Wyciąg z operatu szacunkowego został przekazany do Starostwa Powiatowego w Ostródzie.

3. Opracowanie może służyć jedynie w zakresie i celu określonym wyżej. Zastrzega się wykorzystywanie opracowania do innych celów.
4. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera żadnych opłat i podatków (a w szczególności podatku VAT), jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić w związku z jej nabyciem.
5. Operat szacunkowy wykonany zgodnie z wymogami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

XII. ZAŁĄCZNIKI :

1. Szkic lokalu użytkowego nr 2 w budynku użytkowym (wymiennikowni) położonym przy ul. Leśnej w Morągu na działce nr 70/11.
2. Szkic budynku wymiennikowni położonego przy ul. Leśnej w Morągu, z oznaczonym położeniem lokalu użytkowego nr 2.
3. Wypis i wyrys z rejestru gruntów wraz z mapą z uzbrojeniem terenu.
4. Zdjęcia budynku i lokalu.



STAROSTWO POWIATOWE
14-100 Ostróda
ul. Jana III Sobieskiego 5

Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : ostródzki
Jednostka ewidencyjna : 281508_4 MORĄG - MIASTO
Obręb : 0003 MIASTO MORĄG NR 3

GN-I.6621.3./13.2015

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2015-02-25

Jednostka rejestrowa : G.398

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ SPÓŁKA Z O.O. W MORĄGU PRZEMYSŁOWA 20; 14-300 MORĄG;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
70/11	0842	MORĄG LEŚNA	tereny przemysłowe	Ba	0.0233	0.0233	KW 21543

Id działki: 281508_4.0003.70/11

Wartość w tys. zł: 0 ()

Rejestr zabytków :

Rejon statystyczny :

Razem powierzchnia działek :

0.0233 ha

Słownie : dwieście trzydzieści trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2015-02-25

Z up. STAROSTY

Ireneusz Milewski
PODINSPEKTOR WYDZIAŁU GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI I EWIDENCJI GRUNTÓW

DOKUMENT NINIEJSZY
jest przeznaczony
do dokonywania wpisu
w KSIĘDZE WIECZYTEJ

Sporządził : Eugeniusz Ciok



Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1: 500
Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : ostródzki :
Jednostka ewidencyjna m-10 Moryg
Obręb Moryg Nr 3
Arkusz ck. " 70/m

STAROSTWO POWIATOWE
14-100 Ostróda
ul. Jana III Sobieskiego 5
25 LUT. 2015
INSPEKTOR

Eugeniusz Ciok
12370

