



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 lokalowych użytkowych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w celu ich sprzedaży w drodze przetargu.

ADRES: 14 – 300 MORĄG, wieś Żabi Róg,

- budynek mieszkalno – użytkowy nr 143, lokal użytkowy nr 19,

- budynek mieszkalno – użytkowy nr 144, lokal użytkowy nr 5,

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

NR EWID. DZIAŁKI : - 443/23, obręb Żabi Róg gm. Morąg, o pow. 1.239,00 m²,
zabudowana budynkiem nr 143,

KSIĘGA WIECZYSTA : - lokal użytkowy nr 19 - KW Nr EL 20 /00026865 /9 prowadzona
przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, Zamiejscowy Wydział Ksiąg
Wieczystych w Morągu.

POW. UŻYTKOWA LOKALU UŻYTKOWEGO Nr 19 : Pu = 6,90 m²,

UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ : U = 11/1000 części.

NR EWID. DZIAŁKI : - 443/27, obręb Żabi Róg gm. Morąg, o pow. 1.240,00 m²,
zabudowana budynkiem nr 144,

KSIĘGA WIECZYSTA : - lokal użytkowy nr 5 - KW Nr EL 20 /00026864 /2 prowadzona
przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, Zamiejscowy Wydział Ksiąg
Wieczystych w Morągu.

POW. UŻYTKOWA LOKALU UŻYTKOWEGO Nr 5 : Pu = 80,79 m²,

UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ : U = 163/1000 części.

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI :

W = 8.210,00 zł

słownie : osiem tysięcy dwieście dziesięć zł

Data opracowania :
11 marzec 2015r.

OPRACOWAŁ :



SPIS TREŚCI .

I.	WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 2
II.	PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	str. 4
III.	CEL WYCENY	str. 5
IV.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 5
V.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 6
VI.	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	str. 6
VII.	SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI	str. 16
VIII.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 18
IX.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	str. 19
X.	KLAUZULE	str. 23
XI.	ZAŁĄCZNIKI	str. 23

I. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Data sporządzenia operatu : 11 marzec 2015r.

2. Przedmiot wyceny :

Rodzaj nieruchomości : nieruchomości lokalowe użytkowe usytuowane w poziomie piwnicy budynków mieszkalno - użytkowych (była kotłownia), położone na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg w obrębach geodezyjnych Bramka i Żabi Róg,
Nieruchomość położona na terenie uzbrojonym w sieć wodociagową, kanalizacyjną i elektryczną.

Adres, położenie : **14 – 300 Morąg, miejscowość Żabi Róg, lokal użytkowy nr 19, w budynku nr 143 i lokal użytkowy nr 5 w budynku nr 144,**
gm. Morąg, powiat ostródzki, woj. warmińsko – mazurskie.

Oznaczenie w ewidencji gruntów : - działka nr ewid. 443/23, obręb Żabi Róg gm. Morąg, o powierzchni 1.239,00 m²,
- działka nr ewid. 443/27, obręb Żabi Róg gm. Morąg, o powierzchni 1.240,00 m²,

Księgi wieczyste : - dla lokalu nr 19 - KW Nr EL 2O /00026865 /9,
- dla lokalu nr 5 – KW Nr EI 2O /00026864 /2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Morągu.

Uwaga : przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości lokalowe użytkowe (pomieszczenia byłej kotłowni), położone w piwnicach dwu budynków mieszkalno - użytkowych w zabudowie zwartej. Do obu lokali użytkowych jest jedno wspólne wejście, ponadto stanowią funkcjonalną całość. W związku z tym zostaną wycenione łącznie.

3. Części składowe wycenianej nieruchomości :

1. Działka nr ewid. 443/23 obręb Żabi Róg gm. Morąg, o powierzchni 1.239,00 m², zabudowana budynkiem mieszkalno - użytkowym nr 143. Wielkość udziału 11/1000 części w działce, związana jest z wyodrębnieniem lokalu użytkowego nr 19.
2. Działka nr ewid. 443/27 obręb Żabi Róg gm. Morąg, o powierzchni 1.240,00 m², zabudowana budynkiem mieszkalno - użytkowym nr 144. Wielkość udziału 163/1000 części w działce, związana jest z wyodrębnieniem lokalu użytkowego nr 5.
3. Lokal użytkowy nr 19, położony w budynku mieszkalno - użytkowym nr 143 w Żabim Rogu, o powierzchni użytkowej Pu = 6,90 m². Z lokalem nr 19 związany jest udział 11/1000 w częściach i urządzeniach budynku stanowiących nieruchomość wspólną.
Lokal użytkowy nr 19 usytuowany jest w poziomie piwnic budynku mieszkalno - użytkowego nr 143 w Żabim Rogu.
4. Lokal użytkowy nr 5, położony w budynku mieszkalno - użytkowym nr 144 w Żabim Rogu, o powierzchni użytkowej Pu = 80,79 m². Z lokalem nr 5 związany jest udział 163/1000 w częściach i urządzeniach budynku stanowiących nieruchomość wspólną.
Lokal użytkowy nr 5 usytuowany jest w poziomie piwnic budynku mieszkalno - użytkowego nr 144 w Żabim Rogu.

4. Cel wyceny :

Określenie rynkowej wartości nieruchomości lokalowych użytkowych, w celu ich 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 = 8.210,00 zł

słownie : osiem tysięcy dwieście dziesięć zł

11 marzec 2015r.

Opracowanie :



II. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

1. Przedmiot wyceny.

Rodzaj nieruchomości : nieruchomości lokalowe użytkowe usytuowane w poziomie piwnicy budynków mieszkalno - użytkowych (była kotłownia), położone na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg w obrębach geodezyjnych Bramka i Żabi Róg.
Nieruchomość położona na terenie uzbrojonym w sieć wodociagową, kanalizacyjną i elektryczną.

Adres, położenie : **14 – 300 Morąg, miejscowość Żabi Róg, lokal użytkowy nr 19, w budynku nr 143 i lokal użytkowy nr 5 w budynku nr 144,**
gm. Morąg, powiat ostródzki, woj. warmińsko – mazurskie.

Oznaczenie w ewidencji gruntów : - działka nr ewid. 443/23, obręb Żabi Róg gm. Morąg, o powierzchni 1.239,00 m²,
- działka nr ewid. 443/27, obręb Żabi Róg gm. Morąg, o powierzchni 1.240,00 m²,

Księgi wieczyste : - dla lokalu nr 19 - KW Nr EL 20 /00026865 /9,
- dla lokalu nr 5 – KW Nr EI 20 /00026864 /2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Morągu.

Uwaga : przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości lokalowe użytkowe (pomieszczenia byłej kotłowni), położone w piwnicach dwu budynków mieszkalno - użytkowych. Do obu lokali użytkowych jest jedno wspólne wejście, ponadto stanowią funkcjonalną całość. W związku z tym zostaną wycenione łącznie.

2. Zakres wyceny.

2.1. Prawa podlegające wycenie.

1. Prawo współwłasności działek.
2. Prawo własności lokali użytkowych.

2.2. Części składowe wycenianej nieruchomości :

1. Działka nr ewid. 443/23 obręb Żabi Róg gm. Morąg, o powierzchni 1.239,00 m², zabudowana budynkiem mieszkalno - użytkowym nr 143. Wielkość udziału 11/1000 części w działce, związana jest z wyodrębnieniem lokalu użytkowego nr 19.
2. Działka nr ewid. 443/27 obręb Żabi Róg gm. Morąg, o powierzchni 1.240,00 m², zabudowana budynkiem mieszkalno - użytkowym nr 144. Wielkość udziału 163/1000 części w działce, związana jest z wyodrębnieniem lokalu użytkowego nr 5.
3. Lokal użytkowy nr 19, położony w budynku mieszkalno - użytkowym nr 143 w Żabim Rogu, o powierzchni użytkowej Pu = 6,90 m². Z lokalem nr 19 związany jest udział 11/1000 w częściach i urządzeniach budynku stanowiących nieruchomość wspólną.
Lokal użytkowy nr 19 usytuowany jest w poziomie piwnic budynku mieszkalno - użytkowego nr 143 w Żabim Rogu.
4. Lokal użytkowy nr 5, położony w budynku mieszkalno - użytkowym nr 144 w Żabim Rogu, o powierzchni użytkowej Pu = 80,79 m². Z lokalem nr 5 związany

jest udział 163/1000 w częściach i urządzeniach budynku stanowiących nieruchomość wspólną.

Lokal użytkowy nr 5 usytuowany jest w poziomie piwnic budynku mieszkalno - użytkowego nr 144 w Żabim Rogu.

III. CEL WYCENY.

Określenie rynkowej wartości nieruchomości lokalowej użytkowej, w celu ich 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 lokalowych użytkowych.
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 XXXIII /459 /05 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 27 kwietnia 2005r. w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg w obrębach geodezyjnych Bramka i Żabi Róg.

- 4.2. Wypis i wyrys z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Ostródzie.
- 4.3. Wgląd do ksiąg wieczystych KW Nr EL 2O/00026865 /9 i KW Nr EL 2O /00026864 /2 na Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości, dnia 10 marca 2015r.
- 4.4. Oględziny nieruchomości i niezbędne pomiary lokali użytkowych 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 części woj. warmińsko – mazurskiego.

V. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

1. Data sporządzenia operatu szacunkowego : 11 marzec 2015r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 11 marzec 2015r.
3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny : 11 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. 11 marzec 2015r. na podstawie :

1. Wypisu i wyrysu z rejestru gruntów wydanego przez Starostwo Powiatowe w Ostródzie.
2. Wglądu do ksiąg wieczystych KW Nr EL 2O/00026865 /9 i KW Nr EL 2O /00026864 /2 na Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości, dnia 10 marca 2015r.
3. Oględzin nieruchomości i niezbędnych pomiarów lokali użytkowych dokonane 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. 443/23

Województwo :	warmińsko – mazurskie
Powiat :	ostródzki
Jednostka ewid. :	Morąg – obszar wiejski
Obręb ewidencyjny :	Żabi Róg
Księga Wieczysta :	KW Nr 24530
Współwłaściciel :	Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Morągu, w udziale 11/1000 części
Nr ewid. działki :	443/23
Rodzaj użytku :	tereny mieszkaniowe B,
Powierzchnia :	1.239,00 m²

Działka nr ewid. 443/27

Województwo : warmińsko – mazurskie
Powiat : ostródzki
Jednostka ewid. : Morąg – obszar wiejski
Obręb ewidencyjny : Żabi Róg
Księga Wieczysta : KW Nr 27762
Współwłaściciel : Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka
z o.o. w Morągu, w udziale 163/1000 części
Nr ewid. działki : **443/27**
Rodzaj użytku : tereny mieszkaniowe B,
Powierzchnia : **1.240,00 m²**

1.2. Stan prawny wg wglądu do ksiąg wieczystych KW Nr EL 2O/00026865 /9 i KW Nr EL 2O /00026864 /2 na Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości, dnia 10 marca 2015r.

Oznaczenie księgi wieczystej :

Numer księgi EL 2O /00026865 /9
Nazwa sądu Sąd Rejonowy w Ostródzie
Kod wydziału EL 2O
Numer wydziału VI
Nazwa wydziału Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Morągu
Typ księgi Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – O - Oznaczenie nieruchomości.

Lokal

Położenie : woj. warmińsko – mazurskie, gm. Morąg,
miejscowość Żabi Róg
Nr budynku i lokalu : 143, lokal 19
Przeznaczenie lokalu : lokal niemieszkalny
Opis lokalu : pomieszczenie maszynowni – 1
Kondygnacja : 0,00
Odrębność : tak
Pole powierzchni
użytkowej : 6,90 m²

Dział I - SP. Spis praw związanych z własnością.

Rodzaj prawa : udział związany z własnością lokalu
Treść prawa : udział właściciela lokalu w działce gruntu nr 443/23
Wielkość udziału w
nieruchomości wspólnej : 11/1000

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.

Oznaczenie księgi wieczystej :

Numer księgi	EL 20 /00026864 / 2
Nazwa sądu	Sąd Rejonowy w Ostródzie
Kod wydziału	EL 20
Numer wydziału	VI
Nazwa wydziału	Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Morągu
Typ księgi	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – O - Oznaczenie nieruchomości.

	<u>Lokal</u>
Położenie :	woj. warmińsko – mazurskie, gm. Morąg, miejscowość Żabi Róg
Nr budynku i lokalu :	144, lokal 5
Przeznaczenie lokalu :	lokal niemieszkalny
Opis lokalu :	pomieszczenie kotłów – 1, skład paliwa – 1, korytarz - 1
Odrębność :	tak
Pole powierzchni użytkowej :	80,79 m ²

Dział I - SP. Spis praw związanych z własnością.

Rodzaj prawa :	udział związany z własnością lokalu
Treść prawa :	udział w działce gruntu nr 443/27
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej :	163/1000

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. 443/23 obręb Żabi Róg gm. Morąg, o powierzchni 1.239,00 m², zabudowana budynkiem mieszkalno - użytkowym nr 143. Wielkość udziału 111/1000 części w działce, związana jest z wyodrębnieniem lokalu użytkowego nr 19.
2. Działka nr ewid. 443/27 obręb Żabi Róg gm. Morąg, o powierzchni 1.240,00 m², zabudowana budynkiem mieszkalno - użytkowym nr 144. Wielkość udziału

163/1000 części w działce, związana jest z wyodrębnieniem lokalu użytkowego nr 5.

3. Lokal użytkowy nr 19, położony w budynku mieszkalno - użytkowym nr 143 w Żabim Rogu, o powierzchni użytkowej $P_u = 6,90 \text{ m}^2$. Z lokalem nr 19 związany jest udział 11/1000 w częściach i urządzeniach budynku stanowiących nieruchomość wspólną.

Lokal użytkowy nr 19 usytuowany jest w poziomie piwnic budynku mieszkalno - użytkowego nr 143 w Żabim Rogu.

4. Lokal użytkowy nr 5, położony w budynku mieszkalno - użytkowym nr 144 w Żabim Rogu, o powierzchni użytkowej $P_u = 80,79 \text{ m}^2$. Z lokalem nr 5 związany jest udział 163/1000 w częściach i urządzeniach budynku stanowiących nieruchomość wspólną.

Lokal użytkowy nr 5 usytuowany jest w poziomie piwnic budynku mieszkalno - użytkowego nr 144 w Żabim Rogu.

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

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg w obrębach geodezyjnych Bramka i Żabi Róg, przyjętym Uchwałą nr XXXIII /459 /05 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 27 kwietnia 2005r., nieruchomości gruntowe zabudowane, działki nr ewid. 443/23 i 443/27 obręb Żabi Róg gm. Morąg, położone są na terenie oznaczonym symbolem **1 MW**. Jest to teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Powyższy obszar nie jest objęty strefą ochronny konserwatorskiej. Na powyższym terenie :

- nie zezwala się na roboty budowlane polegające na budowie, rozbudowie i nadbudowie budynków,
- zezwala się na roboty budowlane polegające na przebudowie i remontach budynków.

Na dzień wizji lokalnej działki, nr ewid.: 443/23 i 443/27 obręb Żabi Róg gm. Morąg, są zabudowane budynkami mieszkalno - użytkowymi nr 143 i 144 w Żabim Rogu, w których w poziomie piwnic znajdują się lokale użytkowe nr 19 i 5. W lokalach tych w przeszłości znajdowała się kotłownia.

Zabudowa i zagospodarowanie działek nr ewid. 443/23 i 443/27 obręb Żabi Róg gm. Morąg, jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania.

3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.

3.1. Lokalizacja, położenie i opis nieruchomości.

Na działkach nr ewid.: 443/23 i 443/27 obręb Żabi Róg gm. Morąg, znajdują się budynki mieszkalno - użytkowe nr 143 i 144 w zabudowie zwartej. W poziomie piwnic obu budynków położone są pomieszczenia byłej kotłowni, które stanowią lokal użytkowy nr 19 w budynku nr 143 oraz lokal użytkowy nr 5 w budynku mieszkalno - użytkowym nr 144. Wejście do lokalu nr 5 od zewnątrz budynku, schodami zewnętrznymi betonowymi. Do lokalu użytkowego nr 19, nie ma samodzielnego wejścia, wejście tylko przez lokal niemieszkalny nr 5. Była kotłownia opalana olejem opałowym, była wykonana na potrzeby osiedla mieszkaniowego w Żabim Rogu. Jest to osiedle wybudowane na potrzeby Fabryki Domów i kopalni kruszywa w Żabim Rogu.

Budynek mieszkalno - użytkowy nr 143, jest obiektem trzykondygnacyjnym, całkowicie podpiwniczonym. Budynek mieszkalno - użytkowy nr 144 jest obiektem parterowym, całkowicie podpiwniczonym. Budynki wybudowane w latach 60 – tych ubiegłego wieku. Budynki mieszkalno - użytkowe nr 143 i 144 w Żabim Rogu, położone są w sąsiedztwie zakładu produkujące wyroby betonowe oraz działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Ponadto na osiedlu znajduje się budynek świetlicy wiejskiej, sklep oraz boisko piłkarskie. Przedmiotowe osiedle jest położone na skraju wsi Żabi Róg. Dojazd i dojście do obu budynków, od szosy Morąg – Żabi Róg - Florczaki, ciągiem jezdno – pieszym, o nawierzchni z płyt żelbetowych drogowych i nawierzchni betonowej. Wieś Żabi Róg jest dużą wsią, położona jest około 10 km od miasta Morąga.

3.2. Opis budynków mieszkalno - użytkowych nr 143 i 144, w Żabim Rogu.

Pomieszczenie lokalu użytkowego nr 19, o powierzchni użytkowej 6,90 m², położone jest w pomieszczeniu piwnicy budynku mieszkalno - użytkowego nr 143. Jest to budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczony, z płaskim dachem.

Pomieszczenia lokalu użytkowego nr 5, o powierzchni użytkowej 80,79 m², położone są w pomieszczeniu piwnicy budynku mieszkalno - użytkowego nr 144. Jest to budynek parterowy, całkowicie podpiwniczony, z płaskim dachem.

Oba budynki są w zabudowie zwartej. Ponadto budynek nr 143 jest połączony parterowym łącznikiem z budynkiem mieszkalnym nr 142. Budynki wybudowane w latach 60 – tych ubiegłego wieku na potrzeby Fabryki Domów w Żabim Rogu. W przeszłości budynki spełniały funkcję biurową oraz hotelu robotniczego. Po likwidacji Fabryki Domów, budynki zostały zmodernizowane i dostosowane do funkcji mieszkalnej. W tym okresie w pomieszczeniach piwnic obu budynków wbudowano kotłownię opalaną olejem opałowym na potrzeby w/w budynków mieszkalnych. Właścicielem kotłowni było Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Morągu. Po likwidacji kotłowni, lokale użytkowe nr 5 i 19 Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Morągu, zamierza sprzedać w drodze przetargu.

Budynki mieszkalno - użytkowe nr 143 i 144 w Żabim Rogu są wybudowane w technologii tradycyjnej. Ich opis architektoniczno – konstrukcyjny wykonują wspólnie, ze względu na identyczne rozwiązania.

3.2.1. Opis architektoniczno – konstrukcyjny budynków mieszkalno – użytkowych.

Fundamenty budynku w postaci łąw żelbetowych monolitycznych.

Ściany kondygnacji nadziemnych, murowane z cegły pełnej ceramicznej i wapienno - piaskowej na zaprawie wapienno - cementowej. Stan techniczny ścian kondygnacji nadziemnych określam jako dobry.

Ścianki działowe murowane z cegły dziurawki ceramicznej na zaprawie wapienno - cementowej. Stan techniczny ścianek działowych dobry.

Kominy z przewodami dymowymi i wentylacyjnymi, murowane z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie cementowo - wapiennej. Kominy otynkowane, zakończone czapkami kominarskimi. Ponad dachem na kominach występują ubytki tynków, czapki kominarskie są spękane. Stan techniczny kominów dostateczny.

Stropy nad parterem i piętrami z płyt prefabrykowanych wielootworowych typu Żerań. Stropy z płyt żelbetowych w dobrym stanie technicznym.

Stropodach o konstrukcji żelbetowej. Elementem nośnym stropodachu jest strop z płyt żelbetowych prefabrykowanych typu Żerań. Na płytach stropowych są wykonane ścianki ażurowe o zmiennej wysokości, na których są ułożone płyty korytkowe. Stan techniczny stropodachu dobry.

Pokrycie dachu wykonane z papy asfaltowej na lepiku na gorąco. Pokrycie dachu w przeszłości było kilkakrotnie naprawiane. Na budynku obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe wykonane z blachy stalowej ocynkowanej. Ogólny stan techniczny pokrycia dachu i obróbek blacharskich jest zadawalający.

Schody wewnętrzne i zewnętrzne żelbetowe monolityczne. Ogólny stan techniczny schodów jest dobry.

Elewacja – ściany budynku otynkowane tynkiem cementowo - wapiennym, kat. III. Tynk gładki malowany farbą emulsyjną. Cokół budynku otynkowany tynkiem cementowym, w części licowany płytkami lastrykowymi. Tynk na elewacji miejscowo odpadł od podłoża, jest zmurzały. W poziomie stropodachu, na elewacji tynk jest spękany. Malowanie elewacji wymaga odnowienia. Część elewacji na budynku nr 144 w postaci tynku cienkowarstwowego, wykonanego na dociepleniu ścian zewnętrznych metodą „lekką mokrą”. Elewacja budynku w stanie technicznym dostatecznym, mało estetyczna.

Tynki wewnętrzne kat. III wapienno - cementowe. Tynki krzywe i nierówne. W części pomieszczeń mieszkalnych najemcy, wykonali naprawę tynków. Stan techniczny tynków nieremontowanych jest dostateczny.

Stolarka okienna drewniana zespolona typowa. W trakcie eksploatacji budynku wymieniono część okien drewnianych na okna z tworzywa pcv. Okna drewniane, mają spaczone skrzydła, z trudem się domykają, okucia mają zluźnione. Stan techniczny stolarki okiennej drewnianej niezadawalający, a stolarki z tworzywa pcv, dobry.

Stolarka drzwiowa stalowa (drzwi wejściowe do budynku oraz w lokalach użytkowych) i drewniana płytowa typowa. Stolarka drzwiowa wykazuje zużycie wynikające z okresu eksploatacji.

Posadzki w budynku różnego typu : betonowe, z wykładziny i płytek pcv oraz z lastryka. Stan techniczny posadzek z różnicowany.

Budynki mieszkalno – użytkowe są wyposażone w następujące instalacje :

- wodociągową, zasilaną z sieci wodociągu wiejskiego,
- kanalizacyjną włączoną do sieci kanalizacji sanitarnej,
- elektryczną,
- centralne ogrzewanie etażowe.

Stan techniczny budynków mieszkalno - użytkowych określam jako **zadawalający**.

Elewacja frontowa budynków mieszkalno – użytkowych nr 143 i 144 w Żabi Rogu.



Wejście do lokalu użytkowego nr 5 w budynku mieszkalno – użytkowym nr 144
w Żabim Rogu.



Schody betonowe wejściowe do lokalu użytkowego nr 5.



3.2.2. Opis lokali użytkowych.

Przedmiotem wyceny są lokale użytkowe nr 19 i nr 5, stanowiące w przeszłości pomieszczenia kotłowni lokalnej opalanej olejem opałowym. W związku z tym, że lokal użytkowy nr 19 w budynku mieszkalno – użytkowym nr 143 w miejscowości Żabi Róg, nie posiada samodzielnego wejścia, wejście do niego tylko przez pomieszczenia lokalu użytkowego nr 5 w budynku nr 144, wycenę wartości rynkowej wykonuję łącznie.

Lokal użytkowy nr 19 w budynku mieszkalno – użytkowym nr 143 w miejscowości Żabi Róg, położony jest w poziomie piwnic. Składa się z jednego pomieszczenia o powierzchni użytkowej $P_u = 6,90 \text{ m}^2$.

Lokal użytkowy nr 5 w budynku mieszkalno – użytkowym nr 144 w miejscowości Żabi Róg, położony jest w poziomie piwnic. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi $P_u = 80,79 \text{ m}^2$, w tym :

- korytarz	12,16 m^2
- skład paliwa	27,13 m^2
- pomieszczenie kotłów	41,50 m^2
Razem	80,79 m^2

Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi : 87,69 m^2 .

Nazwa pomieszczeń zgodna z nazwami, z okresu gdy w lokalu była kotłownia.

Posadzka w lokalach użytkowych nr 19 i 5 jest położona około 1,00 m poniżej otaczającego terenu. Wysokość pomieszczeń wynosi 2,24 m, a pomieszczenie kotłów ma wysokość $h = 2,40 \text{ m}$.

W lokalach użytkowych nr 19 i nr 5, położonych w poziomie piwnic, budynków mieszkalno – użytkowych nr 143 i 144 w miejscowości Żabi Róg, elementy wykończeniowe są w następującym stanie technicznym :

- tynki w lokalach wapienno – cementowe kat. III. W pom. korytarza brak jest tynku na suficie. W pomieszczeniu kotłów, tynk na suficie jest szpachlowany. Tynki w poszczególnych pomieszczeniach są w zróżnicowanym stanie technicznym. Na ścianach zewnętrznych tynki są zawilgocone, zmurszałe oraz wykazują osłabioną przyczepność do podłoża. Ogólny stan techniczny tynków w lokalach jest niezadawalający;
- okładziny z glazury występują w pom. składu paliwa do wysokości 0,50 m. Okładzina w dostatecznym stanie technicznym;
- w lokalach występuje posadzka betonowa i z terakoty. Posadzki wykazują zużycie wynikające z okresu eksploatacji. Ich stan techniczny określam jako dostateczny;
- stolarka okienna drewniana krosnowa w dostatecznym stanie technicznym;
- stolarka drzwiowa stalowa, typowa, w dobrym stanie technicznym. Brak jest jednej sztuki drzwi w lokalu użytkowym nr 5, w pom. składu paliwa.

W lokalach użytkowych nr 19 i nr 5, w budynkach mieszkalno użytkowych nr 143 i 144 we wsi Żabi Róg znajdują się następujące instalacje wewnętrzne :

- wodociągowa zasilana z sieci wiejskiej,
- kanalizacyjna włączona do sieci kanalizacji sanitarnej,
- elektryczna.

Brak jest ogrzewania w lokalach użytkowych.

Stan techniczny lokali użytkowych jest zadawalający.

Pomieszczenie maszynowi – lokal użytkowy nr 19 w budynku mieszkalno – użytkowym nr 143 w Żabi Rogu.



Pomieszczenie kotłów – lokal użytkowy nr 5 w budynku mieszkalno – użytkowym nr 144 w Żabi Rogu.



Pomieszczenie magazynu oleju opałowego w budynku mieszkalno – użytkowym
nr 144 w Żabi Rogu.



Rozdzielnia elektryczna w pom. korytarza w budynku mieszkalno – użytkowym
nr 144 w Żabi Rogu.



3.3. Opis działek.

Działki nr ewid.: 443/23 i 443/27, obręb Żabi Róg gm. Morąg, o powierzchni odpowiednio : 1.239,00 m² i 1.240,00 m², są zabudowane budynkami mieszkalno – użytkowymi nr 143 i 144. Budynki są w zabudowie zwartej. Działki usytuowane na skraju osiedla mieszkaniowego we wsi Żabi Róg, wybudowanego na potrzeby Fabryki Domów w Żabim Rogu. W najbliższym sąsiedztwie działek znajdują się działki zabudowane obiektami byłej Fabryki Domów, działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, świetlicą wiejską itp. Działki o kształcie zbliżonym do regularnego, teren działek płaski. Działki zagospodarowane na potrzeby mieszkańców obu budynków. Dojazd bezpośredni do działek drogą osiedlową o nawierzchni betonowej i z płyt drogowych prefabrykowanych od drogi Morąg – Żabi Róg – Florczaki.

Nieruchomość wyceniana położona jest na terenie uzbrojonym w sieć wodociagową, kanalizacyjną i elektryczną.

VII. SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 19 położony w poziomie piwnicy w budynku mieszkalno – użytkowym nr 143 w miejscowości Żabi Róg gm. Morąg. Powierzchnia użytkowa lokalu nr 19 wynosi $P_u = 6,90 \text{ m}^2$. Budynek mieszkalno – użytkowy nr 143 w Żabim Rogu, położony jest na działce nr ewid. 443/23 o powierzchni 1.239,00 m². Udział w nieruchomości wspólnej i działce, związany z lokalem użytkowym nr 19, wynosi 11/1000 części.

Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 5 położony w poziomie piwnicy w budynku mieszkalno – użytkowym nr 144 w miejscowości Żabi Róg gm. Morąg. Powierzchnia użytkowa lokalu nr 5 wynosi $P_u = 80,79 \text{ m}^2$. Budynek mieszkalno – użytkowy nr 144 w Żabim Rogu, położony jest na działce nr ewid. 443/27 o powierzchni 1.240,00 m². Udział w nieruchomości wspólnej i działce, związany z lokalem użytkowym nr 5, wynosi 163/1000 części. Łączna powierzchnia użytkowa lokali nr 19 i nr 5 wynosi $P_u = 87,69 \text{ m}^2$.

Wartość rynkową nieruchomości lokalowych użytkowych nr 19 i nr 5 położonych w budynkach mieszkalno – użytkowych nr 143 i 144 w miejscowości Żabi Róg określam w celu ich sprzedaży w drodze przetargu. Wartość rynkową określono na dzień 11 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Morąga w obrębach geodezyjnych Bramka i Żabi Róg, działki nr ewid.: 443/23 i 443/27 obręb Żabi Róg gm. Morąg, położone są na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **1 MW**. Wyceniane nieruchomości lokalowe użytkowe nr 19 i nr 5, położone są w budynkach mieszkalno – użytkowych. Biorąc

powyższe pod uwagę oraz najbliższe otoczenie nieruchomości, należy stwierdzić, że przedmiotowe nieruchomości lokalowe użytkowe można **wykorzystać tylko na cele użytkowe, co jest jej optymalnym sposobem użytkowania.**

Wartość rynkową nieruchomości lokalowych użytkowych nr 19 i nr 5 w budynkach mieszkalno – użytkowych nr 143 i 144 w Żabim Rogu, określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

Na terenie wsi powiatu ostródzkiego, brak jest transakcji nieruchomościami podobnymi tj. nieruchomościami lokalowymi użytkowymi. W tej sytuacji do analizy porównawczej przyjmuje 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 lokalowych użytkowych nr 19 i nr 5 w budynkach mieszkalno – użytkowych nr 143 i 144 w Żabim Rogu, dokonuję w celu ich sprzedaży w drodze przetargu. Wycenę wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowych użytkowych, 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_{sr} – 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 wsi powiatu ostródzkiego. 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.

VIII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .

Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 19 położony w poziomie piwnicy w budynku mieszkalno – użytkowym nr 143 w miejscowości Żabi Róg gm. Morąg. Powierzchnia użytkowa lokalu nr 19 wynosi $P_u = 6,90 \text{ m}^2$. Budynek mieszkalno – użytkowy nr 143 w Żabim Rogu, położony jest na działce nr ewid. 443/23 o powierzchni 1.239,00 m². Udział w nieruchomości wspólnej i działce, związany z lokalem użytkowym nr 19, wynosi 11/1000 części.

Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 5 położony w poziomie piwnicy w budynku mieszkalno – użytkowym nr 144 w miejscowości Żabi Róg gm. Morąg. Powierzchnia użytkowa lokalu nr 5 wynosi $P_u = 80,79 \text{ m}^2$. Budynek mieszkalno – użytkowy nr 144 w Żabim Rogu, położony jest na działce nr ewid. 443/27 o powierzchni 1.240,00 m². Udział w nieruchomości wspólnej i działce, związany z lokalem użytkowym nr 5, wynosi 163/1000 części. Łączna powierzchnia użytkowa lokali nr 19 i nr 5 wynosi $P_u = 87,69 \text{ m}^2$.

Wartość rynkową nieruchomości lokalowych użytkowych nr 19 i nr 5 położonych w budynkach mieszkalno – użytkowych nr 143 i 144 w miejscowości Żabi Róg określam w celu ich sprzedaży w drodze przetargu.

W tej sytuacji analizą objęto rynek nieruchomości lokalowych użytkowych, na terenie wsi powiatu ostródzkiego w roku 2013, 2014 i 2015. Transakcji nieruchomościami lokalowymi użytkowymi na w/w rynku nie było. W tej sytuacji do analizy porównawczej przyjęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami o funkcji magazynowej i gospodarczej na terenie wsi powiatu ostródzkiego. W w/w okresie na terenie wsi powiatu ostródzkiego, było kilkanaście transakcji tego typu nieruchomościami. Najczęściej transakcje były dokonywane we wsiach położonych w niewielkiej odległości od miast powiatu ostródzkiego. 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 wsi w powiecie ostródzkiem jest małe. Jest to spowodowane, niewielką liczbą budynków gospodarczych lub magazynowych na terenie wsi, 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,
- możliwości remontu i zmiany sposobu użytkowania,

- możliwość dojazdu,
- wyposażenie w media.

IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 19 położony w poziomie piwnicy w budynku mieszkalno – użytkowym nr 143 w miejscowości Żabi Róg gm. Morąg. Powierzchnia użytkowa lokalu nr 19 wynosi $P_u = 6,90 \text{ m}^2$. Budynek mieszkalno – użytkowy nr 143 w Żabim Rogu, położony jest na działce nr ewid. 443/23 o powierzchni $1.239,00 \text{ m}^2$. Udział w nieruchomości wspólnej i działce, związany z lokalem użytkowym nr 19, wynosi 11/1000 części.

Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 5 położony w poziomie piwnicy w budynku mieszkalno – użytkowym nr 144 w miejscowości Żabi Róg gm. Morąg. Powierzchnia użytkowa lokalu nr 5 wynosi $P_u = 80,79 \text{ m}^2$. Budynek mieszkalno – użytkowy nr 144 w Żabim Rogu, położony jest na działce nr ewid. 443/27 o powierzchni $1.240,00 \text{ m}^2$. Udział w nieruchomości wspólnej i działce, związany z lokalem użytkowym nr 5, wynosi 163/1000 części. Łączna powierzchnia użytkowa lokali nr 19 i nr 5 wynosi $P_u = 87,69 \text{ m}^2$. Oba w/w wymienione lokale użytkowe stanowią funkcjonalną całość.

Wartość rynkową nieruchomości lokalowych użytkowych określa się w celu ich sprzedaży w drodze przetargu. Wartość rynkową określono na dzień 11 marca 2015r. Do analizy porównawczej przyjęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami o funkcji magazynowej lub gospodarczej na terenie wsi powiatu ostródzkiego. Nieruchomości zabudowane przyjęte do analizy porównawczej są położone na terenie zabudowy mieszkaniowej lub siedliskowo – użytkowej wsi powiatu ostródzkiego. Przyjęto następującą próbkę reprezentatywną dla transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami magazynowymi lub gospodarczymi :

Wykaz transakcji porównawczych

L.p.	Data transakcji	Wieś, gmina	Powierzchnia budynku w m^2	Cena budynku w zł	Cena 1 m^2 budynku w zł
1.	03.2013r.	Bieniasze, Miłakowo	91,70	10.000,0	109,05
2.	09.2013r.	Nowy Dwór, Morąg	179,00	20.000,0	111,73
3.	11.2013r.	Słonecznik, Morąg	58,00	6.000,0	103,45
4.	12.2013r.	Żabi Róg, Morąg	49,70	7.000,0	140,85
5.	12.2013r.	Małdyty, Małdyty	72,00	8.500,0	118,06
6.	12.2013r.	Dobrocin, Małdyty	108,00	11.000,0	101,85
7.	04.2014r.	Książnik, Miłakowo	93,00	7.200,0	77,42
8.	06.2014r.	Raciszewo, Miłakowo	102,00	9.000,0	88,24
9.	10.2014r.	Wilamowo, Małdyty	97,00	11.500,0	118,56
10.	11.2014r.	Łączno, Morąg	49,00	6.500,0	132,65
11.	12.2014r.	Niebrzydowo, Morąg	67,00	6.000,0	89,55
		Razem	966,40	102.700,0	106,27

Miesięczny, średni procentowy wzrost cen nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi lub magazynowymi na terenie wsi powiatu ostródzkiego wynosi : $T_{sr} = 0,00 \%$ 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 :

$$C_{\text{sr}} = 106,27 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}} = 77,42 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{max}} = 140,85 \text{ zł/m}^2$$

Granice współczynników korygujących wynoszą :

$$G_d = \frac{77,42}{106,27} = 0,729$$

$$G_d = \frac{140,85}{106,27} = 1,325$$

Charakterystyka rynku i szacowanych nieruchomości lokalowych użytkowych i zabudowanych budynkami magazynowymi lub gospodarczymi w aspekcie cech rynkowych.

Po analizie rynku obejmującej 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) możliwości remontu i zmiany sposobu użytkowania,
- d) możliwość dojazdu,
- e) wyposażenie w media.

Położenie nieruchomości : - bardzo korzystne, nieruchomość położona pośród zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w dużej wsi. Wieś usytuowana w niewielkiej odległości od miasta (do 5 km).

- korzystne, nieruchomość położona pośród zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wsi o średniej wielkości.
- przeciętna, nieruchomość położona w małej wsi, lub na kolonii dużej wsi.
- niekorzystna, nieruchomość położona w małej wsi lub na koloni wsi.

Stan techniczny budynku użytkowego : - 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 %
- zły, stopień technicznego zużycia budynku Sz = 86 % do 100 %

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 i elektryczna),
- częściowe, (sieć wodociągowa i elektryczna),
 - niepełne, (sieć wodociągowa),
 - brak.

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 wsi położonych w powiecie ostródzkim, 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	30 %
c) możliwości remontu i zmiany sposobu użytkowania,	20 %
d) możliwość dojazdu,	10 %
e) wyposażenie w media	10 %

Budynek gospodarczy o najniższej cenie za 1,00 m² powierzchni użytkowej położony jest we wsi Książnik gm. Miłakowo. Cena 1 m² pow. użytkowej wynosiła 77,42 zł/m². Budynek ma położenie przeciętne. Stan techniczny budynku gospodarczego jest zły. Możliwości remontu budynku łącznie ze zmianą sposobu użytkowania są niemożliwe. Dojazd do nieruchomości drogą gminną o nawierzchni gruntowej, dojazd dostateczny. W budynku nie ma wyposażenia w media.

Budynek magazynowo – socjalny o najwyższej cenie za 1,00 m² powierzchni użytkowej położony jest we wsi Żabi Róg gm. Morąg. Cena 1 m² pow. użytkowej wynosiła

140,85 zł/m². Budynek ma położenie korzystne. Stan techniczny budynku magazynowo – socjalnego jest dostateczny. Możliwości remontu budynku łącznie ze zmianą sposobu użytkowania są dostateczne. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni utwardzonej, dojazd dobry. W budynku występuje sieć wodociągowa, kanalizacyjna i elektryczna.

Lokale użytkowe nr 19 i nr 5 położone są w poziomie piwnic budynków mieszkalno – użytkowych nr 143 i 144 we wsi Żabi Róg. Powierzchnia użytkowa lokali nr 19 i nr 5 wynoszą odpowiednio : $P_{U19} = 6,90 \text{ m}^2$ i $P_{U5} = 80,79 \text{ m}^2$. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 87,69 m². Budynki mieszkalno – użytkowe nr 143 i 144 we wsi Żabi Róg, posiadają położenie korzystne. Położenie lokali użytkowych w pom. piwnic oraz w budynkach z lokali mieszkalnymi jest niekorzystne dla nieruchomości lokalowych. Przyjęto ogólne położenie jako niekorzystne. Stan techniczny lokali użytkowych dostateczny. Możliwości remontu lokali są natomiast zmiana ich sposobu użytkowania jest niemożliwa. Dojazd do nieruchomości drogą osiedlową o nawierzchni utwardzonej, dojazd dobry. Lokale są wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną, uzbrojenie 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	0,2	0,7	0,4
2.	Stan techniczny budynku	0,6	0,7	0,3
3.	Możliwości remontu i zmiany sposobu użytkowania	0,1	0,4	0,1
4.	Możliwości dojazdu	0,8	1,0	0,5
5.	Wyposażenie w media	0,8	1,0	0,1

Obliczenie wartości nieruchomości lokalowych użytkowych.

Tablica określa procentowy wpływ cech rynkowych na wartość rynkową lokali użytkowych oraz określa wartość współczynników korygujących.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga współ. w %	Zakres współczynnika	k_i	Wartość współczynnika
1.	Położenie nieruchomości	30	0,2187 ÷ 0,3975	0,2	0,2545
2.	Stan techniczny budynku	30	0,2187 ÷ 0,3975	0,6	0,3260
3.	Możliwości remontu i zmiany sposobu użytkowania	20	0,1458 ÷ 0,2650	0,1	0,1577
4.	Możliwości dojazdu	10	0,0729 ÷ 0,1325	0,8	0,1206
5.	Wyposażenie w media	10	0,0729 ÷ 0,1325	0,8	0,1206
	Suma :	100	0,7290 ÷ 1,3250		0,9794

Wartość rynkowa lokali użytkowych nr 19 i nr 5, położonych w budynkach mieszkalno – użytkowych nr 143 i 144 w miejscowości Żabi Róg, wynosi:

$$W_G = 87,69 \text{ m}^2 \times 106,27 \text{ zł/m}^2 \times 0,9794 \times 0,9 = 8.210,00 \text{ zł}$$

słownie : osiem tysięcy dwieście dziesięć zł

- w tym :

- lokal użytkowy nr 19 w budynku mieszkalno – użytkowym nr 143 w Żabim Rogu $6,90 \times 106,27 \times 0,9794 \times 0,9 =$
- lokal użytkowy nr 5 w budynku mieszkalno – użytkowym nr 144 w Żabim Rogu $80,79 \times 106,27 \times 0,9794 \times 0,9 =$

650,00 zł

7.560,00 zł



Współczynnik korekcyjny $K = 0,90$ przyjąłem ze względu na fakt, że wyceniane lokale użytkowego nr 19 i nr 5 są położone w poziomie piwnicy.

Jest to zdaniem autora wartość adekwatna do aktualnego poziomu cen na rynku nieruchomości lokalowych użytkowych na terenie wsi powiatu ostródzkiego, uwzględnia wady i zalety lokalizacji nieruchomości oraz stan techniczny budynku i lokalu, możliwości wykonania prac remontowych w lokalu oraz zmiany sposobu użytkowania lokalu, możliwości dojazdu i dojścia oraz jego wyposażenie w media.

X. KLAUZULE.

1. Opracowanie jest aktualne na datę opracowania tj. 11 marzec 2015r.
2. Wyciąg z operatu szacunkowego przekazałem 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.

XI. ZAŁĄCZNIKI :

1. Szkic lokali użytkowych nr 19 i 5 w budynkach mieszkalno – użytkowym nr 143 i 144 w miejscowości Żabi Róg.
2. Wypis i wyrys z rejestru gruntów.
3. Zawiadomienia o wpisie w księgach wieczystych nr KW Nr 26865 i i KW Nr 26864.
4. Zdjęcia budynków i lokali.



GN-I.6621.3.113.2015

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2015-02-25

Jednostka rejestrowa : G.316

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ SP.Z O.O. W MORĄGU PRZEMYSŁOWA; 14-300 MORĄG;	Własność	11/1000

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
443/23	2	ŻABI RÓG 143	tereny mieszkaniowe	B	0.1239	0.1239	KW 24530

Id działki: 281508_5.0029.443/23

Wartość w tys. zł: 0 ()

Rejestr zabytków :

Rejon statystyczny :

Razem powierzchnia działek :

0.1239 ha

Słownie : jeden tysiąc dwieście trzydzieści dziewięć m. kwadr.

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

Z up. STAROSTY
Ireneusz Milewski
PODINSPIRATOR WYDZIAŁU GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI I EWIDENCJI GRUNTÓW

Sporządził : Eugeniusz Ciok

DOKUMENT NINIEJSZY
jest przeznaczony
do dokonywania wpisu
w KSIĘDZIE WIECZYSTEJ



GN-I.6621.3.113.2015

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2015-02-25

Jednostka rejestrowa : G.346

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ SP.Z O.O. W MORĄGU PRZEMYSŁOWA; 14-300 MORĄG;	własność	163/1000

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
443/27	2		tereny mieszkaniowe	B	0.1240	0.1240	KW 27762

Id działki: 281508_5.0029.443/27

Wartość w tys. zł: 0 ()

Rejestr zabytków :

Rejon statystyczny :

Razem powierzchnia działek :

0.1240 ha

Słownie : jeden tysiąc dwieście czterdzieści m. kwadr.

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

Z up. STAROSTY

Irena Szewcowa
PODINSPIERZON WYDZIAŁU GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI I EWIDENCJI GRUNTÓW

Sporządził : Eugeniusz Ciok

DOKUMENT NINIEJSZY
jest przeznaczony
do dokonywania wpisu
w KSIĘDZE WIECZYSTEJ



ZAWIADOMIENIE

K S I Ę G A W I E C Z Y S T A N r 26865

DZIAŁ PIERWSZY : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

I/1.WZMIANKA O WNIOSKU

916/03

I/3.POŁOŻENIE

Żabi Róg
gm.Morąg
woj.Warmińsko-Mazurskie

I/4.OPIS I MAPA

lokal użytkowy nr 19, położony w piwnicy
budynku nr 143, skl. się z 1 pomieszczenia
maszynowni

I/5.SPOSÓB KORZYSTANIA

lokal mieszkalny

I/6.OBSZAR

6,90m²

I/8.STAN W CZASIE URZĄDZ.KW

Założono księgę wieczystą po wyodrębnieniu
lokalu użytk.nr 19 o pow.użytk.6,90m²
z Kw.24530 na podstawie aktu not. z dn.
24.04.2003r. Rep."A"nr 1393/2003, na
wniosek z dn.28.04.2003r. Dz.Kw.916/03
Wpisano dn.30.04.2003r.

DZIAŁ PIERWSZY : SPIS PRAW.

I SP/3.OZNACZENIE PRAWA

Właścicielowi lokalu opisanego w tej
księdze przysługuje w 11/1000 częściach
prawo własności działki gruntu nr 443/23
na której stoi budynek oraz w tych samych
częściach prawo własności wszelkich części
budynku i innych urządzeń, które nie służą
wyłącznie do użytku właścicieli
poszczególnych lokali.
Nieruchomość objęta Kw.24530.

DZIAŁ DRUGI : WŁASNOŚĆ.

II/3.WŁAŚCICIEL

Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki
Ciepłej Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Morągu

II/5.PODSTAWA NABYCIA

Na podstawie oświadczenia o objęciu
udziałów, umowy o ustanowienie odrębnej
własności lokali, umowy przeniesienia
własności nieruchomości w wykonaniu
zobowiązania wynikającego z uchwały o
podwyższeniu kapitału zakładowego - aktu
not. z dn.24.04.2003r. Rep."A"nr 1393/2003
sporządzonego przed notariuszem Wiolettą
Gąsiewską w Kancelarii Notarialnej w Morągu

DZIAŁ TRZECI : CIĘŻARY I OGRANICZENIA.

DZIAŁ CZWARTY : HIPOTEKI.

U W A G A . DZIAŁY NIEWYPEŁNIONE OZNACZAJĄ BRAK WPISU.

Przeciwko powyższym wpisom
może być złożona apelacja
w terminie 14 dni od daty
doręczenia tego zawiadomienia.
Apelację składa się w Sądzie Rejonowym.



Łagodność odpis z erygine
tem stwierdzam.

Morąg, dn. 2003-04-30

Sekretarz

DZIAŁ PIERWSZY : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

I/1.WZMIANKA O WNIOSKU

914/03

I/3.POŁOŻENIE

Żabi Róg
gm.Morąg
woj.Warmińsko-Mazurskie

I/4.OPIS I MAPA

lokal użytkowy nr 5, położony w piwnicy
budynku nr 144, skl.sie z pomieszczenia
kotłów, składu paliwa i korytarza

I/5.SPOSÓB KORZYSTANIA

lokal użytkowy

I/6.OBSZAR

80,79m2

I/8.STAN W CZASIE URZĄDZ.KW

Założono księgę wieczystą po wyodrębnieniu
lokalu użytk.nr 5 o pow.80,79m2 z Kw.24528
na podstawie aktu not. z dn.24.04.2003r.
Rep."A"nr 1393/2003, na wniosek z dn.28.04
2003r. Dz.Kw.914/03. Wpisano dn.30.04.2003r.

DZIAŁ PIERWSZY : SPIS PRAW.

I SP/3.OZNACZENIE PRAWA

Właścicielowi lokalu opisanego w tej
księdze przysługuje w 163/1000 częściach
prawo własności działki gruntu nr 443/27
na której stoi budynek oraz w tych samych
częściach prawo własności wszelkich części
budynku i innych urządzeń, które nie służą
wyłącznie do użytku właścicieli
poszczególnych lokali.

Nieruchomość objęta Kw.24528

DZIAŁ DRUGI : WŁASNOŚĆ.

II/3.WŁAŚCICIEL

Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki
Ciepłej Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością w Morągu

I/5.PODSTAWA NABYCIA

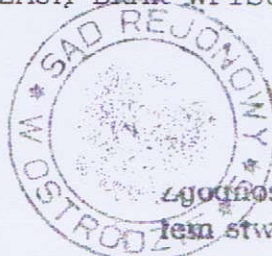
Na podstawie oświadczenia o objęciu
udziałów, umowy o ustanowienie odrębnej
własności lokali, umowy przeniesienia
własności nieruchomości w wykonaniu
zobowiązania wynikającego z uchwały o
podwyższeniu kapitału zakładowego - aktu
not. z dn.24.04.2003r. Rep."A"nr 1393/2003
sporządzonego przed notariuszem Wiolettą
Gąsiewską w Kancelarii Notarialnej w Morągu

DZIAŁ TRZECI : CIĘŻARY I OGRANICZENIA.

DZIAŁ CZWARTY : HIPOTEKI.

U W A G A . DZIAŁY NIWYPEŁNIONE OZNACZAJĄ BRAK WPISU.

Przeciwko powyższym wpisom
może być złożona apelacja
w terminie 14 dni od daty
doręczenia tego zawiadomienia.
Apelację składa się w Sądzie Rejonowym.



Zgodność opisu z oryginałem
stwierdzam.
Morąg, dn. 2003-04-30

sekretarz

Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1: 1000
Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : ostródzki :
Jednostka ewidencyjna gm. Moryg

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

25 LUT. 2015

Obręb Zobi Rog

INSPEKTOR

Ciok
Eugeniusz Ciok

Arkusz de 443/23, 443/27

