BIURO RZECZOZNAWCY „WYCENA" ANDRZEJ CHORAK
NIERUCHOMOŚCI - SZKODY - ORZECZENIA
UL. BARTNICZA 4 82-300 ELBLĄG

KARTA TYTUŁOWA

Zleceniodawca :	Syndyk Beaty Kujawskiej, Katarzyna Uszak, ulica Wspólna Nr 35/17, 00-519 Warszawa.
Numer/y działek, powierzchnia położenie, adres	***Działka Nr 30/30, 30/31 30/32, 30/33, 30/34, 30/35 i 30/57 o powierzchni łącznej 4.258m² obręb Nr 33 ulica Strumykowa 82 – 300 Elbląg***
Wartość rynkowa prawa własności udziału do 3/13 kompleksu ww. działek, oraz płyt betonowych drogowych, wynosi :	***37.091zł*** *słownie : **trzydzieści siedem tysięcy dziewięćdziesiąt jeden złotych.***
Właściciel udziału do 6/13 kompleksu ww. działek płyt betonowych drogowych	***Pani Beata Aldona Kujawska córka Jana i Teresy oraz Pan Konrad Kujawski syn Leszka i Barbary***
Daty wyceny Wycenę sporządzono na : Wizja lokalna w dniu : Stan nieruchomości określono na dzień wizji lokalnej tj. : Data opracowania operatu :	 12 czerwca 2017 r. 12 czerwca 2017 r. 12 czerwca 2017 r. 16 czerwca 2017 r.

Biuro Rzeczoznawcy »Wycena«
Andrzej Chorak
82-300 ELBLĄG, ul. Bartnicza 4
552341255 dchorak@wp.pl
REGON 170761974 NIP 578-141-19-09

Elbląg dnia 16 czerwca 2017 roku.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ANDRZEJ CHORAK
82-300 ELBLĄG
UL. BARTNICZA 4
TEL. 552341255
(1700)
UPRAWNIENIA NR 2863

BIURO RZECZOZNAWCY „WYCENA” ANDRZEJ CHORAK
NIERUCHOMOŚCI - SZKODY - ORZECZENIA
UL. BARTNICZA 4 82-300 ELBLĄG

KARTA TYTUŁOWA

Zleceniodawca :	Syndyk Beaty Kujawskiej, Katarzyna Uszak, ulica Wspólna Nr 35/17, 00-519 Warszawa.
Numer/y działek, powierzchnia położenie, adres	***Działka Nr 30/30, 30/31 30/32, 30/33, 30/34, 30/35 i 30/57 o powierzchni łącznej 4.258m² obręb Nr 33 ulica Strumykowa 82 – 300 Elbląg***
Wartość rynkowa prawa własności udziału do 3/13 kompleksu ww. działek, oraz płyt betonowych drogowych, dla sprzedaży wymuszonej, wynosi :	***30.044zł*** *słownie : **trzydzieści tysięcy czterdzieści cztery złotych.***
Właściciel udziału do 6/13 kompleksu ww. działek płyt betonowych drogowych	***Pani Beata Aldona Kujawska córka Jana i Teresy oraz Pan Konrad Kujawski syn Leszka i Barbary***
Daty wyceny Wycenę sporządzono na : Wizja lokalna w dniu : Stan nieruchomości określono na dzień wizji lokalnej tj. : Data opracowania operatu :	 12 czerwca 2017 r. 12 czerwca 2017 r. 12 czerwca 2017 r. 16 czerwca 2017 r.

Biuro Rzeczoznawcy „Wycena”
Andrzej Chorak
82-300 ELBLĄG, ul. Bartnicza 4
552341255 dchorak@wp.pl
REGON 170761974 NIP 578-141-19-00

Elbląg dnia 16 czerwca 2017 roku.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ANDRZEJ CHORAK 82-300 ELBLĄG, UL. BARTNICZA 4 TEL. 552341255 (1700) UPRAWNIENIA NR 2863

BIURO RZECZOZNAWCY „WYCENA" ANDRZEJ CHORAK
NIERUCHOMOŚCI - SZKODY - ORZECZENIA
UL. BARTNICZA 4 82-300 ELBLĄG

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Zleceniodawca : Syndyk Beaty Kujawskiej, Katarzyna Uszak, ulica Wspólna Nr 35/17, 00-519 Warszawa.

2. Przedmiot wyceny : *Przedmiotem i zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności, udziału 3/13 niewydzielonej części nieruchomości działek Nr Nr 30/30 o pow. 0,2616ha , 30/31 o pow. 0,0604ha, 30/32 o pow. 0,0039ha, 30/33 o pow. 0,0357ha, 30/34 o pow. 0,0020ha, 30/35 o pow. 0,0366ha, 30/57 o pow. 0,0256ha, Nr jedn. rej. G.156, KM Nr 7, KW Nr EL1E/00075055/9, działki niezabudowane położone w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko – mazurskie.*

3. Cel wyceny : *Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności,* ***udziału 3/13 niewydzielonej części nieruchomości działek Nr Nr 30/30 o pow. 0,2616ha , 30/31 o pow. 0,0604ha, 30/32 o pow. 0,0039ha, 30/33 o pow. 0,0357ha, 30/34 o pow. 0,0020ha, 30/35 o pow. 0,0366ha, 30/57 o pow. 0,0256ha, Nr jedn. rej. G.156, KM Nr 7, KW Nr EL1E/00075055/9, działki niezabudowane położone w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko - mazurskie,*** *według stanu na dzień oględzin i poziomu cen na dzień wyceny, w celu sprzedaży.*

Biuro Rzeczoznawcy »Wycena«
Andrzej Chorak
82-300 ELBLĄG, ul. Bartnicza 4
552341255 dchorak@wp.pl
REGON 170761974 NIP 578-141-19-00

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ANDRZEJ CHORAK
82-300 ELBLĄG
UL. BARTNICZA 4
TEL. 552341255
UPRAWNIENIA NR 2863

4. Data wyceny : *Wycenę sporządzono na 12 czerwca 2017 r.*
Wizja lokalna w dniu 12 czerwca 2017 r.
Stan nieruchomości określono na dzień wizji lokalnej tj. 12.06.2017 r.
Data opracowania operatu 16 .06.2017 r.

5. Oszacowana wartość :

Oszacowana wartość rynkowa udziału 3/13 w działach Nr Nr 30/30 o pow. 0,2616ha , 30/31 o pow. 0,0604ha, 30/32 o pow. 0,0039ha, 30/33 o pow. 0,0357ha, 30/34 o pow. 0,0020ha, 30/35 o pow. 0,0366ha, 30/57 o pow. 0,0256ha, wraz z płytami betonowymi drogowymi, wynosi :

37.091zł

*słownie : **trzydzieści siedem tysięcy dziewięćdziesiąt jeden złotych.***

Oszacowana wartość udziału 3/13 w działach Nr Nr 30/30 o pow. 0,2616ha , 30/31 o pow. 0,0604ha, 30/32 o pow. 0,0039ha, 30/33 o pow. 0,0357ha, 30/34 o pow. 0,0020ha, 30/35 o pow. 0,0366ha, 30/57 o pow. 0,0256ha, wraz z płytami betonowymi drogowymi, dla sprzedaży wymuszonej, wynosi :

30.044zł

*słownie : **trzydzieści tysięcy czterdzieści cztery złotych.***

6. Wykonawca :

Biuro Rzeczoznawcy »Wycena«
Andrzej Chorak
82-300 ELBLĄG, ul. Bartnicza 4
552341255 dchorak@wp.pl
REGON 170761974 NIP 578-141-19-00

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ANDRZEJ CHORAK
82-300 ELBLĄG
UL. BARTNICZA 4
TEL. 552341255
(1700)
UPRAWNIENIA NR 2863

Operat Nr 99/2017

O P E R A T S Z A C U N K O W Y
WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, POŁOŻONEJ W MIEŚCIE ELBLĄG, ULICA STRUMYKOWA, WOJEWÓDZTWO WARMIŃSKO - MAZURSKIE.

1.0 Zleceniodawca.

Opis i szacowanie nieruchomości opracowano na zlecenie syndyka Beaty Kujawskiej, Katarzyny Uszak, ulica Wspólna Nr 35/17, 00-519 Warszawa.

2.0 Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności, ***udziału 3/13 niewydzielonej części nieruchomości działek Nr Nr 30/30 o pow. 0,2616ha , 30/31 o pow. 0,0604ha, 30/32 o pow. 0,0039ha, 30/33 o pow. 0,0357ha, 30/34 o pow. 0,0020ha, 30/35 o pow. 0,0366ha, 30/57 o pow. 0,0256ha, Nr jedn. rej. G.156, KM Nr 7, KW Nr EL1E/00075055/9, działki niezabudowane położone w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko - mazurskie,*** *według stanu na dzień oględzin i poziomu cen na dzień wyceny, w celu sprzedaży.*

3.0 Stan prawny i ewidencyjny nieruchomości.

3.1 W księdze wieczystej KW Nr EL1E/00075055/9 znajdują się między innymi następujące wpisy :
W dziale I : Położenie : *województwo : warmińsko – mazurskie, powiat : miasto Elbląg, gmina : Elbląg miasto, miejscowość : Elbląg.* ***Numer działki :*** *30/18, numer obrębu ewidencyjnego : 33, ulica : Strumykowa, sposób korzystania : Ps – pastwiska trwałe, przyłączenie : numer księgi : EL1E/00041090/9, obszar : 0,4258ha.*
W dziale I spis praw : *brak wpisów.*
W dziale II właścicielami działki zapisani są : *1. w udziale do 1/13 Anna Krystyna Chomicz córka Józefa i Marii oraz Jan Cezary Chomicz syn Teodora i Anny.*
3. ***w udziale do 6/13 Konrad Kujawski syn Leszka i Barbary oraz Beata Aldona Kujawska córka Jana i Teresy.***
4. W udziale do 6/13 Jan Karol Kancelarczyk syn Jana i Julii.

W dziale III : Rodzaj wpisu : *ostrzeżenie.*
Treść wpisu : *wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 246/14.*
Przedmiot wykonania : *dotyczy udziału Nr 4 należącego do Jana Kancelarczyka.*
Rodzaj zmiany : *przyłączenie do toczącej się egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela w sprawie KM 781/14.*
Egzekucja na rzecz : Elżbiety Kato.
W dziale IV : *Hipotek przymusowa na kwotę 400.143,00zł na rzecz Naczelnika Drugiego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego z siedzibą w Warszawie.*

Zgodnie z Decyzją Nr WG-GG.6831.49.2011.EHF z dnia 06.09.2011 r., działka Nr 30/18 została podzielona na następujące działki Nr Nr 30/30, 30/31, 30/32, 30/33 , 30/34, 30/35 i 30/57.

W księdze wieczystej EL1E/00075055/9 zapisana jest działka Nr 30/18 przed podziałem.

3.2 *Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów* ***działka Nr 30/30 o pow. 0,02616ha*** *, KM 7, Nr jedn. rej G.156, KW Nr EL1E/00075055/9, działka położona w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko – mazurskie,* ***jest własnością w udziale do 6/13 w udziale do 6/13 Pana Konrada Kujawskiego syna Leszka i Barbary oraz Pani Beaty Aldony Kujawskiej córki Jana i Teresy.***

3.3 *Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów* ***działka Nr 30/31 o pow. 0,0604ha*** *, KM 7, Nr jedn. rej G.156, KW Nr EL1E/00075055/9, działka położona w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko – mazurskie,* ***jest własnością w udziale do 6/13 Pana Konrada Kujawskiego syna Leszka i Barbary oraz Pani Beaty Aldony Kujawskiej córki Jana i Teresy.***

3.4 *Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów* ***działka Nr 30/32 o pow. 0,0039ha*** *, KM 7, Nr jedn. rej G.156, KW Nr EL1E/00075055/9, działka położona w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko – mazurskie,* ***jest własnością w udziale do 6/13 Pana Konrada Kujawskiego syna Leszka i Barbary oraz Pani Beaty Aldony Kujawskiej córki Jana i Teresy.***

3.5 *Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów* ***działka Nr 30/33 o pow. 0,0357ha***, *KM 7, Nr jedn. rej G.156, KW Nr EL1E/00075055/9, działka położona w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko – mazurskie,* ***jest własnością w udziale do 6/13 Pana Konrada Kujawskiego syna Leszka i Barbary oraz Pani Beaty Aldony Kujawskiej córki Jana i Teresy.***

3.6 *Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów* ***działka Nr 30/34 o pow. 0,0020ha***, *KM 7, Nr jedn. rej G.156, KW Nr EL1E/00075055/9, działka położona w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko – mazurskie,* ***jest własnością w udziale do 6/13 Pana Konrada Kujawskiego syna Leszka i Barbary oraz Pani Beaty Aldony Kujawskiej córki Jana i Teresy.***

3.7 *Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów* ***działka Nr 30/35 o pow. 0,0366ha***, *KM 7, Nr jedn. rej G.156, KW Nr EL1E/00075055/9, działka położona w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko – mazurskie,* ***jest własnością w udziale do 6/13 Pana Konrada Kujawskiego syna Leszka i Barbary oraz Pani Beaty Aldony Kujawskiej córki Jana i Teresy.***

3.8 *Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów* ***działka Nr 30/57 o pow. 0,0256ha***, *KM 7, Nr jedn. rej G.156, KW Nr EL1E/00075055/9, działka położona w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko – mazurskie,* ***jest własnością w udziale do 6/13 Pana Konrada Kujawskiego syna Leszka i Barbary oraz Pani Beaty Aldony Kujawskiej córki Jana i Teresy.***

4.0 Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości i wykonane czynności.

- Wizję lokalną na miejscu położenia działki przeprowadzono w dniu 12.06.2017r.
- Stan nieruchomości określono na dzień wizji lokalnej tj. 12.06.2017r.
- Wartość rynkową nieruchomości określono na dzień wizji lokalnej tj. 12.06.2017r.
- Data opracowania operatu szacunkowego 16 czerwca 2017 r.

Ponadto dokonano :

- niezbędnych zapisów dotyczących działki , jej położenia oraz cech mających wpływ na ich wartość,
- wykonano niezbędną dokumentację fotograficzną
- porównano zgodność zapisów ewidencji ze stanem na gruncie,
- zapoznano się z ustaleniami miejscowego planem zagospodarowania przestrzennego, w części dotyczącej wycenianej nieruchomości.

5.0 Podstawa opracowania operatu.

5.1 Prawna.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 wraz ze zmianami).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z Dz. U Nr 19 poz. 147 z 1991 r., Nr 22 poz. 92, Nr 115 poz. 496) - z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2174) - tekst jednolity z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z dn. 22.09.2004 r).wraz z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r , zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985).
- Uchwała Nr VIII/129/03 z dnia 26.06.2003 r. Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy „Próchnik", opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 121, poz. 1599 z 7.08.03r.
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – Powszechne Krajowe Zasady Wyceny. Wydawnictwo Rzeczoznawca Majątkowy Nr 56 październik – grudzień 2007r.
- KSWP 1 Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa
- KSWP 3 Operat Szacunkowy.

5.2 Formalno – prawna.

- Przy opracowaniu wyceny nieruchomości określeniu jej wartości rynkowej wykorzystano ceny transakcyjne uzyskane przy sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym (podobne położenie , wielkość działki , uzbrojenie w media komunalne , przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).
- Wykorzystano informacje cenowe odnotowane w ewidencji cen Gminy – Miasta Elbląg.
- Wymienione notowania rynkowe posłużyły do ustalenia tendencji rynkowej przy sprzedaży działek podobnych do wycenianej nieruchomości.

Ponadto wykorzystano :

- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, autor Mieczysław Prystupa, wydawca Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2001 r.
- System i Procedury Szacowania Nieruchomości , autorzy Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawca Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2008 r.
- Zbiór jednostkowy wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego mieszkaniowego oraz przemysłowego III kwartał 2015 r., Bistyp – Consulting Warszawa ul. Hoża 27a/3.

6.0 Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem i zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności, udziału 3/13 niewydzielonej części nieruchomości działek Nr Nr 30/30 o pow. 0,2616ha , 30/31 o pow. 0,0604ha, 30/32 o pow. 0,0039ha, 30/33 o pow. 0,0357ha, 30/34 o pow. 0,0020ha, 30/35 o pow. 0,0366ha, 30/57 o pow. 0,0256ha, Nr jedn. rej. G.156, KM Nr 7, KW Nr EL1E/00075055/9, działki niezabudowane położone w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko – mazurskie.

7.0 Opis składników nieruchomości , ich położenie, funkcje i zagospodarowanie.

Działki Nr Nr 30/30 o pow. 0,2616ha , 30/31 o pow. 0,0604ha, 30/32 o pow. 0,0039ha, 30/33 o pow. 0,0357ha, 30/34 o pow. 0,0020ha, 30/35 o pow. 0,0366ha, 30/57 o pow. 0,0256ha, *grunty niezabudowane, położone w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko – mazurskie.*
W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy „Próchnik", teren ten przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę jednorodzinną wraz z obiektami usługowymi, ze wskazaniem łączenia tych funkcji w obrębie działki budowlanej. Działki nie tworzą zwartego rozłogu, teren pagórkowaty, silnie pofałdowany. Działki nieuzbrojone, w pasie drogowym ulicy Fromborskiej znajdują się ciągi infrastruktury energia elektryczna, wodociąg. Aktualnie grunt nie zabudowany, nie zagospodarowany, porośnięty samosiejkami drzew i krzewów. Dojazd do działek z drogi publicznej. Działki o kształcie nieregularny. W sąsiedztwie działki : sieć energetyczna, dojazd do działki drogą utwardzoną. Na działce znajdują się 98 płyty betonowe, drogowe. Aktualny wygląd i stan zagospodarowania przedstawia dokumentacja fotograficzna załączona do operatu szacunkowego.

8.0 Podejście do wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej.

Przy wycenie nieruchomości gruntowej przyjęto **podejście porównawcze, metodę porównywania parami** .
Po zebraniu niezbędnej informacji o działce będącej przedmiotem wyceny, szczegółowym opisie, ustalono cechy charakterystyczne dla ich porównania z innymi gruntami sprzedanymi jako grunty pod zabudowę inwestycyjną. Poprzez zastosowanie poprawek kwotowych obliczono wartość gruntu w zależności od ceny transakcyjnej sprzedaży oraz od różnic pomiędzy cechami w każdej parze porównawczej . Wartość wynikającą z analizy porównawczej dla poszczególnych par jest funkcją sumy poprawek pomiędzy cechami porównawczymi, wagą poszczególnych cech oraz ceną gruntu, który posłużył jako wzorzec porównawczy. Wartość ostateczną nieruchomości gruntowej obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Przy wycenie gruntów uwzględniono następujące cechy rynkowe :
położenie, atrakcyjność lokalizacji, sąsiedztwo i otoczenie, kształt i wielkość działki, uzbrojenie i dostęp do drogi.

9.0 Zestawienie cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod zabudowę inwestycyjną , podobnych do wycenianej nieruchomości.

Lp.	Akt Nr	Obręb/ulica	Data	Powierzchnia	Cena zł	Wartość 1m²/zł	Przeznaczenie w planie, forma własności
1.	81/1	Elbląg Jaworowa obręb 29	2015.12.28	2.510	103.000	41,04	zabudowa mieszkaniowo inwestycyjna własność
2.	345	Elbląg Orzechowa obręb 29	2015.09.14	1.503	115.000	76,51	zabudowa mieszkaniowo inwestycyjna własność
3.	52/10	Elbląg Dąbrowskiego obręb 20	2015.11.16	3.071	168.905	55,00	zabudowa mieszkaniowo inwestycyjną własność
4.	25/2	Elbląg Fromborska obręb 26	2015.09.11	1.029	70.000	68,02	zabudowa mieszkaniowo inwestycyjną własność
5.	22/2	Elbląg Gojawiczyńskiej obręb 26	2015.07.28	1.081	69.000	63,83	zabudowa mieszkaniowo inwestycyjną własność
6.	52/6	Elbląg Dąbrowskiego Obręb 20	2015.08.31	3.028	145.041	47,90	zabudowa mieszkaniowo inwestycyjną własność
7.	22/12	Elbląg Jaworowa Obręb 29	2015.04.10	2.602	104.887	40,31	zabudowa mieszkaniowo inwestycyjną własność

Lp.	Akt Nr	Obręb/ulica	Data	Powierzchnia	Cena zł	Wartość 1m²/zł	Przeznaczenie w planie, forma własności
8.	177/1 177/8	Elbląg Rawska 14 Obręb 24	2015.06.22	944 1.858 2.802	125.000	44,61	zabudowa mieszkaniowo inwestycyjną własność
9.	289/1	Elbląg Dworkowa 45 Obręb 33	2016.08.23	1.991	123.442	62,00	zabudowa mieszkaniowo inwestycyjną własność

10.0 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Miasto Elbląg leży na obrzeżach województwa warmińsko – mazurskiego. Od północy graniczy z gminą Tolkmicko, od wschodu z gminą Milejewo oraz wiejską gminą Elbląg, od południa z gminą wiejską Elbląg oraz zachodu z gminą wiejską Elbląg oraz gminą Tolkmicko.
Na obszarze miasta Elbląg występują naturalne zespoły łąkowe i leśne. Na terenie miasta występują również rzeki takie jak : rzeka Elbląg, rzeka Kumiela, oraz Kanał Elbląski. Największym zespołem leśnym jest Las Bażantarnia.
Ulica Strumykowa położona jest w dzielnicy Próchnik, która jest najbardziej wysuniętą na północno częścią miasta Elbląga. Dzielnica znajduje się w malowniczo położonej okolicy. Z najwyższego w okolicy wzgórza , wznoszącego się na 159 m. n.p.m. roztacza się widok na pobliski Zalew Wiślany. W Próchniku znajdują się zabytkowy kościół św. Antoniego, dom podcieniowy oraz siedziba leśnictwa Jelenia Dolina. Komunikacja autobusem miejskim linii Nr 12, oraz autobusami PKS.
Z analizy rynkowych cen transakcyjnych wynika, że najistotniejszym atrybutem wpływającym na jej wysokość jest atrakcyjność położenia, położenie blisko ciągów komunikacyjnych, obiektów handlowo – usługowych, urzędów. Powszechnie wiadomo, że najdroższe są nieruchomości położone jak najbliżej centrum urbanistycznego. Jeśli położenie nieruchomości jest bardzo dobre, to drugim czynnikiem mającym wpływ na cenę jest sąsiedztwo i otoczenie , w jakim się ona znajduje. Dla nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym najlepszym jest, gdy jest ona położona blisko centrum, przy równocześnie dużej ilości terenów zielonych, małej emisji spalin z pobliskich arterii komunikacyjnych , a także stosunkowo niewielkim hałasie. Z punktu widzenia ceny liczy się także wielkość sprzedawanej powierzchni, Nie bez znaczenia pozostaje fakt zabudowy oraz możliwości inwestycyjnych działki.

Jeśli działka jest zabudowana, to wiadomo, że jest ona już w pewnym, stopniu określona rodzajem posadowionych na niej budowli, natomiast działka nie zabudowana, jest „bardziej inwestycyjna". Ważnym czynnikiem wpływającym na cenę , a także na decyzję o ewentualnym zakupie działki jest jej uzbrojenie.
Stąd też w analizie rynku z racji celu wyceny uwzględniono wyłącznie transakcje sprzedaży gruntów niezabudowanych.
Szczegółowa analiza rynkowych cech transakcyjnych gruntów niezabudowanych, przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczonych jako tereny zabudowy inwestycyjnej nie wykazuje wzrostowego ani spadkowego trendu czasowego.
Obszar objęty badaniami to obręby geodezyjne miasta Elbląga.
Czasokres przyjęty do badania cen transakcyjnych na rynku lokalnym obejmuje dane zebrane w okresie całego roku 2015 i 2016 r.
W okresie badawczym na rynkach lokalnym zanotowano 9 transakcje kupna – sprzedaży działek gruntowych będących pod zabudowę mieszkalno - inwestycyjną.
Z 9 transakcji rzeczoznawca majątkowy wybrał do porównań 9 najbardziej zbliżonych do wycenianej nieruchomości.
Ocenę nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych dokonano dla wszystkich działek stanowiących zorganizowaną firmę tj. działek znajdujących się w Księdze Wieczystej Nr EL1E/00079744/4 i Księdze Wieczystej Nr EL1E/00075055/9, KW Nr EL1E/00079743/7.
Uzyskane wartości za 1 m² w transakcjach nieruchomości zbliżonych do wycenianej wyniosły od 41,04 – 76,51zł.

11.0 Szczegółowa wycena wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, udziału 6/13 niewydzielonej części nieruchomości działki Nr Nr 30/30 o pow. 0,2616ha , 30/31 o pow. 0,0604ha, 30/32 o pow. 0,0039ha, 30/33 o pow. 0,0357ha, 30/34 o pow. 0,0020ha, 30/35 o pow. 0,0366ha, 30/57 o pow. 0,0256ha, Nr jedn. rej. G.156, KM Nr 7, KW Nr EL1E/00075055/9, działki niezabudowane położone w mieście Elbląg, obręb Nr 33, ulica Strumykowa, województwo warmińsko – mazurskie.

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano 9 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych pod zabudowę inwestycyjną.
Ze zbioru wzięto pod uwagę do analizy 9 transakcji najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości :

- jednostkowa cena minimalna = ***41,04zł/m²***
- jednostkowa cena maksymalna = ***76,51zł/m²***

ΔC = Cmax – Cmin = 76,51 – 41,04 = *35,47zł/m²*

Ze zbioru 9 cen transakcyjnych w obliczeniach wykorzystano jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży najbardziej podobne do wycenianej działki (działka A, B, C).

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych :

A. 47,90zł/m²
B. 40,31zł/m²
C. 62,00zł/m²

Nieruchomość A – o powierzchni **3.028m²**, grunt niezabudowany, pod zabudowę mieszkalno inwestycyjną, położona w mieście Elbląg, ulica Dąbrowskiego, obręb Nr 20, za cenę **145.041zł,** co daje **1 m² = 47,90zł.**

Nieruchomość B – o powierzchni **2.602m²**, grunt niezabudowany, pod zabudowę mieszkalno - inwestycyjną, położona w mieście Elbląg, ulica Jaworowa, obręb Nr 29, za cenę **104.887zł,** co daje **1 m² = 40,31zł.**

Nieruchomość C – o powierzchni **1.991m²**, zabudowę mieszkalno - inwestycyjną, położona w mieście Elbląg, ulica Dworkowa , obręb Nr 33, za cenę **123.442zł,** co daje **1 m² = 62,00zł.**

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Cechy rynkowe	Ocena	
Położenie, na rynku lokalnym	bardzo dobre	przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych i obiektów oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej.
	dobre	przy głównych ulicach lub przy ulicach wewnętrznych o mniejszym natężeniu ruchu lub ulicach osiedlowych w odległości 100 -300 m od przystanków komunikacji miejskiej, dobry dostęp do obiektów handlowo – usługowych i innych obiektów użyteczności publicznej.
	słabe	strefa peryferyjna. Na obrzeżach miasta lub dzielnicy. Główne ulice lub przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej i obiektów użyteczności publicznej

Cechy rynkowe	Ocena	
Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	sąsiedztwo z terenami zagospodarowanymi jako tereny produkcyjne i usługowe, znaczna odległość od zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i wielorodzinnej
	dobre	sąsiedztwo z terenami zagospodarowanymi jako tereny produkcyjne i usługowe, średnia odległość od zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i wielorodzinnej
	słabe	sąsiedztwo z terenami zagospodarowanymi jako tereny produkcyjne i usługowe, bliska odległość od zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i wielorodzinnej
Kształt i wielkość działki	bardzo dobry	kształt o regularnych proporcjach boków prostokąt lub kwadrat umożliwiających racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu, powierzchnia 1.000 – 10.000m².
	dobry	kształt nieregularny np. : trapez lub trójkąt lecz istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania powierzchni do 1.000m².
	słaby	zachwiana proporcja boków działki np. wąskie mocno wydłużone paski gruntu , nie mogą funkcjonować , jako samodzielna działka gruntu (z wyjątkiem dróg), powierzchnia powyżej 10.000m²
Uzbrojenie i dostęp do drogi	bardzo dobre	bezpośredni dostęp do ważniejszych ciągów komunikacyjnych, dobre wyeksponowanie nieruchomości (możliwość bezpośredniego wjazdu na nieruchomość z ww. ciągów komunikacyjnych) pełne uzbrojenie w media komunalne
	dobre	dostęp do ważniejszych ciągów komunikacyjnych pośrednio przez ulice niższego rzędu , większość mediów miejskich
	słabe	nieruchomość położona przy ulicy o charakterze wewnętrznym lub osiedlowy, (wąskie przejazdy i kręte uliczki) częściowo uzbrojona, ewentualnie uzbrojona z brakiem dostępu do drogi.

Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy { zł/ m²}
1	Położenie, na rynku lokalnym	30	10,64
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30	10,64
3	Kształt i wielkość działki	20	7,09
4	Uzbrojenie i dostęp do drogi	20	7,10
		100	35,47

Na potrzeby szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych , przyjęto skalę ocen.

Cechy rynkowe	Ocena
Położenie, na rynku lokalnym	bardzo dobre dobre słabe
Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre dobre słabe
Kształt i wielkość działki	bardzo dobry dobry słaby
Uzbrojenie i dostęp do drogi	bardzo dobre dobre słabe

Charakterystyka szacowanych działki Nr 30/30, 30/31, 30/32, 30/33, 30/34, 30/35 oraz 30/57 i działek przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Działka wyceniana X	Działka A	Działka B	Działka C
1	Położenie, na rynku lokalnym	słabe	dobre	słabe	słabe
2	Sąsiedztwo i otoczenie	słabe	słabe	słabe	b. dobre
3	Kształt i wielkość działki	słaby	b. dobry	b. dobry	b. dobry
4	Uzbrojenie i dostęp do drogi	słabe	słabe	słabe	b. dobre

Zestawienie działek w parach

Działka wyceniana i działka A

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy { zł/ m²}	Poprawki { zł/ m²}
1	Położenie, na rynku lokalnym	30	10,64	- 5,32
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30	10,64	0
3	Kształt i wielkość działki	20	7,09	- 7,09
4	Uzbrojenie i dostęp do drogi	20	7,10	0
		100	26,70	- 12,41

Cena 1m² działki A = 47,90zł/m² → Xa = 35,59zł/m²

Działka wyceniana i działka B

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy { zł/ m²}	Poprawki { zł/ m²}
1	Położenie, na rynku lokalnym	30	10,64	0
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30	10,64	0
3	Kształt i wielkość działki	20	7,09	- 7,09
4	Uzbrojenie i dostęp do drogi	20	7,10	0
		100	35,47	- 7,09

Cena 1m² działki B = 40,31zł/m² → Xb = 33,22zł/m²

Działka wyceniana i działka C

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy { zł/ m²}	Poprawki { zł/ m²}
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30	10,64	0
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30	10,64	- 10,64
3	Kształt i wielkość działki	20	7,09	- 7,09
4	Uzbrojenie i dostęp do drogi	20	7,10	- 7,10
		100	35,47	- 24,83

Cena 1m² działki C = 62,00zł/m² → Xc = 37,17zł/m²

Wartość 1 m² prawa własności dla nieruchomości działek Nr Nr 30/30 o pow. 0,2616ha , 30/31 o pow. 0,0604ha, 30/32 o pow. 0,0039ha, 30/33 o pow. 0,0357ha, 30/34 o pow. 0,0020ha, 30/35 o pow. 0,0366ha, 30/57 o pow. 0,0256ha , wynosi:

35,59 + 33,22 + 37,17 = **105,98**

105,98 : 3 = **35,33zł/1**

Obliczenie wartości rynkowej działek Nr Nr 30/30 o pow. 0,2616ha , 30/31 o pow. 0,0604ha, 30/32 o pow. 0,0039ha, 30/33 o pow. 0,0357ha, 30/34 o pow. 0,0020ha, 30/35 o pow. 0,0366ha, 30/57 o pow. 0,0256ha

Lp.	*Numer działki*	*Pow. działki w m²*	*Adres*	*zł/m²*	*Wartość Zł*
1.	*30/30*	*2.616*	*Elbląg Strumykowa*	*35,33*	*92.423*
2.	*30/31*	*604*	*Elbląg Strumykowa*	*35,33*	*21.339*
3.	*30/32*	*39*	*Elbląg Strumykowa*	*35,33*	*1.378*
4.	*30/33*	*357*	*Elbląg Strumykowa*	*35,33*	*12.613*
5.	*30/34*	*20*	*Elbląg Strumykowa*	*25,92*	*707*
6.	*30/35*	*366*	*Elbląg Strumykowa*	*25,92*	*12.931*
7.	*30/36*	*256*	*Elbląg Strumykowa*	*25,92*	*9.044*
Razem		*4.258*			*150.435*
słownie : sto pięćdziesiąt tysięcy czterysta trzydzieści pięć złotych					

Wartość rynkowa udziału 3/13 w działkach Nr Nr 30/30 o pow. 0,2616ha , 30/31 o pow. 0,0604ha, 30/32 o pow. 0,0039ha, 30/33 o pow. 0,0357ha, 30/34 o pow. 0,0020ha, 30/35 o pow. 0,0366ha, 30/57 o pow. 0,0256ha, wynosi :

150.435 x 3/13 = 34.716zł

*słownie : **trzydzieści cztery tysiące siedemset szesnaście złotych.***

Zgodnie z celem wyceny, oszacowano wartości rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) przy założeniu , że wartość rynkowa nieruchomości, stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących warunków :

a. strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
b. mając stanowczy zamiar zawarcia umowy,
c. są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
d. nie działają w sytuacji przymusowej,
e. upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

12.0 Wycena płyt betonowych drogowych.

Wartość 1 płyty betonowej wg kalkulacji indywidualnej wynosi 180zł
Zużycie techniczne płyt betonowych , drogowych określono na poziomie 30%
Ilość płyt betonowych drogowych 98.

Wartość rynkowa płyt betonowych drogowych, wynosi :

98płyt x 180zł/1płytax 0,70 = ***10.290zł***

*słownie : **dziesięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt złotych.***

Udział 3/13 w płytach betonowych drogowych wynosi :

10.290zł x 3/13 = ***2.375zł***

*słownie : **dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt pięć złotych***

13.0 Zestawienie wartości wycenianego udziału 6/13 w nieruchomości.

13.1 Udział 3/13 w działkach Nr Nr 30/30, 30/31, 30/32, 30/33 30/34 , 30/34 i 30/57 o pow. 0,4258ha ***34.716zł***

*słownie : **trzydzieści cztery tysiące siedemset szesnaście złotych.***

13.2 Płyty betonowe drogowe ***2.375zł***

*słownie : **dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt pięć złotych***

Ogółem wartość rynkowa nieruchomości wynosi : ***37.091zł***

*słownie : **trzydzieści siedem tysięcy dziewięćdziesiąt jeden złotych.***

14.0 Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości niezabudowanej dla sprzedaży wymuszonej (WRW).

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy , gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy , gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacić zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób :

WRW = Wr x Wa x Wc

Biuro Rzeczoznawcy „Wycena"
Andrzej Chorak
82-300 ELBLĄG, ul. Bartnicza 4
552341255 dchorak@wp.pl
REGON 170761974 NIP 578-141-19-00

Gdzie :

Wr – wartość rynkowa
Wa – współczynniki ogólnej atrakcyjności
Wc – współczynnik zachęty ceną wywoławczą

Współczynnik atrakcyjności - oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Przy przedstawionej charakterystyce nieruchomości (lokalizacja na rynku lokalnym miasta Elbląga, sposób wykorzystania, przydatność dla budowy budynku mieszkalnego, usług nieuciążliwych) określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10%.

Współczynnik zachęty cenowej – spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilki podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10%, istnieje zapotrzebowanie na nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową i usług nieuciążliwych na badanym rynku.
Na podstawie analizy runku i informacji uzyskanych d pośredników ustalono, iż 10% - owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 3 – 6 miesięcy.
Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki :
Wa = 0,90 (10% obniżenia wartości)
Wc = 0,90 (10% obniżenia wartości)

WRW = 37.091zł x 0,90 x 0,90 = ***30.044zł***

słownie : ***trzydzieści tysięcy czterdzieści cztery złotych.***

Biuro Rzeczoznawcy »Wycena«
Andrzej Chorak
82-300 ELBLĄG, ul. Bartnicza 4
552341255 dchorak@wp.pl
REGON 170761974 NIP 578-141-19-00

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ANDRZEJ CHORAK
82-300 ELBLĄG
UL. BARTNICZA 4
TEL. 552341255
(1700)
UPRAWNIENIA NR 2563

15.0 Załączniki przy operacie Nr 98/2017 z dnia 16.06.2017 roku.

15.1 Dokumentacja fotograficzna.
15.2 Decyzja Nr WG-GG.6831.49.2011.EHF z dnia 06.09.2011 r.
15.3 Wykaz zmian gruntowych.
15.4 Mapa terenu.

16.0 Klauzule i zastrzeżenia.

- Operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Operat jest przeznaczony dla zleceniodawcy i nie może być bez zgody autora wykorzystywany dla celów innych niż w punkcie 2.0 operatu.
- Określona wartość nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych z jej sprzedażą w tym podatku VAT.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami .
- Operat niniejszy nie może być kopiowany ani publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Operat sporządzono w dwóch egzemplarzach z których jeden otrzymuje zleceniodawca a jeden pozostaje w aktach Biura.

Biuro Rzeczoznawcy »Wycena«
Andrzej Chorak
82-300 ELBLĄG, ul. Bartnicza 4
552341255 dchorak@wp.pl
REGON 170761974 NIP 578-141-19-00

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ANDRZEJ CHORAK
82-300 ELBLĄG
UL. BARTNICZA 4
TEL. 552341255
(1760)
UPRAWNIENIA NR 2853