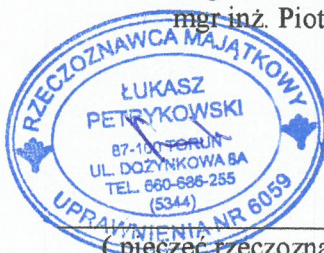


**z wyceny udziału ½ w prawie własności nieruchomości
gruntowej zabudowanej położonej w Lidzbarku przy
ul. Okopowej 22,
woj. warmińsko - mazurskie
(działka nr 913, KW EL1D/00014013/7)**



Wartość rynkowa aktualna na dzień 1 marca 2021 r.

Opracował zespół:
mgr Łukasz Petrykowski
mgr inż. Piotr Jarzębowski



(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest udział ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 913 o powierzchni 0,0563 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położonym w Lidzbarku przy ul. Okopowej 22. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą nr EL1D/00014013/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Działdowie		
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana		
Opis nieruchomości	Działka nr 913 o powierzchni 0,0563 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym podpiwniczonym o powierzchni użytkowej 213,64 m ² . Działka 913 jest ogrodzona i zagospodarowana. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna bardzo dobra.		
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Właściciel wg księgi wieczystej: Arsen Shahbazyan w udziale ½ oraz Małgorzata Shahbazyan w udziale ½		
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy dla ustalenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym		
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	1 marca 2021 r.		
Zastosowane podejście w wycenie	podejście porównawcze		
Określenie wartości rynkowej	Wartość rynkowa udziału ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej: W_n = 215 000 zł słownie: dwieście piętnaście tysięcy złotych		
Data sporządzenia operatu	1 marca 2021 r.		
Opracował zespół: mgr Łukasz Petrykowski mgr inż. Piotr Jarzębowski			
			
(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)			

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 913 o powierzchni 0,0563 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położonym w Lidzbarku przy ul. Okopowej 22. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą nr EL1D/00014013/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Działdowie.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości jako podstawy dla ustalenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym. Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko i wyłącznie w tym celu.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie Syndyka masy upadłości p. Małgorzaty Shahbazyan w udziale $\frac{1}{2}$ do wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego: mgr Łukasza Petrykowskiego – uprawnienia MiR nr 6059, mgr inż. Piotra Jarzębowskiego – uprawnienia PUMiRM nr 2867.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2020, poz. 1990),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109) z późn.zm.,
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2003 r., nr 60, poz. 535) z późn.zm.,
- Rozporządzenie Rady Wspólnot Europejskich w sprawie postępowania upadłościowego nr 1346/2000 z dnia 29 maja 2000 r. (Dz. U. UE L 160/1 z dnia 30 czerwca 2000 r),

Podstawy normatywne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2000,
- S. Żróbek, M. Belej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Educaterra, Olsztyn 2000,
- R.Cymerman, A. Hopfer - „System i procedury szacowania nieruchomości”. Zachodnie Centrum Organizacji, Olsztyn - Zielona Góra 1999,
- E. Kucharska - Stasiak - „Nieruchomość a rynek”. Wydawnictwo PWN. Warszawa 1999
- Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych - Dom wydawniczy ABC Sp. z o.o., Warszawa 1999,
- „Wycena nieruchomości”, kwartalnik Wacetob. 1999-2020.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Badanie danych w ewidencji gruntów,
2. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 18 lutego 2021 r.,
3. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży w starostwie powiatowym w Działdowie,
4. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów na danym terenie,
5. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
6. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
7. Informacje zamawiającego wycenę,
8. Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
9. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny:	1 marca 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	1 marca 2021 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	18 lutego 2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	18 lutego 2021 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Dla przedmiotu wyceny urządzona jest Księga Wieczysta nr EL1D/00014013/7 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Działdowie, która zgodnie z badaniem z dnia 23 lutego 2021 roku zawierają następujące wpisy:

Dział I: Oznaczenie nieruchomości:

położenie: woj. Warmińsko-mazurskie, gmina Lidzbark, miejscowość Lidzbark,

oznaczenie:

działka ewidencyjna: 913,

ulica: Okopowa 22

sposób korzystania: działka gruntu zabudowana,

obszar: 0,0563 ha

Dział I Spis Praw:

Brak wpisów

Dział II: Własność:

Arsen Shahbazyan w udziale ½

Małgorzata Shahbazyan w udziale ½

Dział III: Ciężary i ograniczenia:

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: DO NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ZOSTAŁA WSZCZĘTA EGZEKUCJA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W DZIAŁDOWIE - T. KRÓLIKOWSKĄ Z WNIOSKU WIERZycIELA MIK SP. Z O.O. W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH I W SPRAWIE KM 5682/11

- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL MIK SP. Z O.O. W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH W SPRAWIE KM 5683/11

- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - " ALDA " SPÓŁKA AKCYJNA Z/S W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH W SPRAWIE KM 7022/11
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL- RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. W WARSZAWIE , W SPRAWIE KM 8126/11
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOEJNY WIERZycIEL- RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. W WARSZAWIE, W SPRAWIE KM 7519/11
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNE ARTMET-WILCZEK MIROSLAW, BYDGOSZCZ, W SPRAWIE KM 8235/11
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - IMPULS-LEASING POLSKA SP. Z O.O. W WARSZAWIE, W SPRAWIE KM 1176/12
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - JUSTYNA WACHOCKA - W SPRAWIE KM 1891/12
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL -AMEFA POLSKA SPÓŁKA ZOO - W SPRAWIE KM 1362/12
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - GARPOL Z.Z. ZAGRODZCY SPÓŁKA JAWNA Z/S W WARSZAWIE - W SPRAWIE KM 1355/12
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - IMPULS - LEASING POLSKA SP. Z O.O. W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 1304/12
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL-MARIUSZ MIESZKAŁSKI PPHU SEZON ,W SPRAWIE KM 7448/11
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - INKOPAX-T SPÓŁKA ZO.O. Z/S W ŻERNIKACH WROCŁAWSKICH W SPRAWIE KM 9981/12
- DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1355/12 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - AMEFA POLSKA SP.ZO.O. Z/S W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 1362/12
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL -LIDIA SHAHBAZIAN, ANAIDA SHAHBAZIAN, ALEKSANDER SHAHBAZIAN - W SPRAWIE KMP 44/15- NA UDZIALE NALEŻĄCYM DO ARSENA SHAHBAZYANA WYNOSZĄCYM 1/2CZ.
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - WIKTORIA KORECKA, W SPRAWIE KMP 77/15 (NA UDZIALE NR 2 WYNOSZĄCYM 1/2 NALEŻĄCYM DO ARSENA SHAHBAZYANA).
- DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 3367/13 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - ANR O/T W OLSZTYNIE W SPRAWIE KM 2733/15 - NA UDZIALE NR 2 WYNOSZĄCYM 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCYM DO ARSENA SHAHBAZYANA,
- DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 3367/13 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - ANR O/T W OLSZTYNIE W SPRAWIE KM 2733/15 - NA UDZIALE NR 3 WYNOSZĄCYM 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCYM DO MAŁGORZATY SHAHBAZIAN;
- DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 3367/13 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - WARMIŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W SPRAWIE KM 5440/14 - NA UDZIALE NR 2 WYNOSZĄCYM 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCYM DO ARSENA SHAHBAZYANA;
- DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 3367/13 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - WARMIŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W SPRAWIE KM 5440/14 - NA UDZIALE NR 3 WYNOSZĄCYM 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCYM DO MAŁGORZATY SHAHBAZIAN.
- DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 3367/13 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - BANK

GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ S.A. Z/S W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 2693/14 - NA UDZIALE NR 3 WYNOŚĄCYM 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCYM DO MAŁGORZATY SHAHBAZ YAN.

- DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 3367/13 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL - BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ S.A. Z/S W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 2693/14 - NA UDZIALE NR 2 WYNOŚĄCYM 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCYM DO ARSENA SHAHBAZ YANA.

- DO EGZEKUCJI POD SYGN. KM 2733/15, DOT. UDZIAŁU 1/2 - DO EGZEKUCJI POD SYGN. KM 2733/15, DOT. UDZIAŁU 1/2 CZ. NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO MAŁGORZATY SHAHBAZ YAN PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL - WARMIŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W JONKOWIE, W SPRAWIE KM 1569/16;

DO EGZEKUCJI POD SYGN. KM 44/15, DOT. UDZIAŁU 1/2 CZ. NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ARSENA SHAHBAZ YANA PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL - WARMIŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W JONKOWIE, W SPRAWIE KM 1569/16.

Skarb Państwa :

- Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Olsztynie, siedziba Warszawa ; rola instytucji : Osoba Prawna której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną :

1.	MIK SP. Z O.O.
	ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE I
2.	ALDA SPÓŁKA AKCYJNA
	ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE
3.	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.
	WARSZAWA
4.	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.
	WARSZAWA
5.	PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNE ARTMET-WILCZEK MIROSLAW
	BYDGOSZCZ
6.	IMPULS-LEASING SP. Z O.O.
	WARSZAWA
7.	AMEFA POLSKA SPÓŁKA ZOO
	WARSZAWA
8.	GARPOL Z.Z.ZAGRODZCY SPÓŁKA JAWNA
	WARSZAWA
9.	IMPULS-LEASING POLSKA SP. Z O.O.
	WARSZAWA
10.	INKOPAX-T SPÓŁKA ZO.O.
	ŻERNIKI WROCŁAWSKIE
11.	AMEFA POLSKA SP.ZO.O.
	WARSZAWA
12.	WARMIŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY

	JONKOWO
13.	WARMIŃSKI BANK SPÓLDZIELCZY
	JONKOWO
14.	BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ S.A.
	WARSZAWA
15.	BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ S.A.
	WARSZAWA
16.	WARMIŃSKI BANK SPÓLDZIELCZY W JONKOWIE
	JONKOWO
17.	WARMIŃSKI BANK SPÓLDZIELCZY W JONKOWIE
	JONKOWO

Osoba fizyczna:

1.	JUSTYNA
	WACHOCKA
2.	MARIUSZ
	MIESZKAŁSKI
3.	LIDIA
	SHAHBAZYAN
4.	ANAIDA
	SHAHBAZYAN
5.	ALEKSANDER
	SHAHBAZYAN
6.	WIKTORIA
	KORECKA

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w kw z rzeczywistym stanem prawnym na skutek dziedziczenia po Arsenie Shahbazyanie przez gminę miasto Lidzbark . Na podstawie postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku z dnia 21.08.2018r. I ns 89/17 wydanego przez sąd rejonowy w Działdowie I wydział cywilny

Przedmiot wykonywania: Wpisano na udziale wynoszącym 1/2cz. w nieruchomości wspólnej należący do Arsena Shahbazyana

Dział IV:

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	6, 7	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
2. Suma	6, 7	307556,04
3. Suma słownie	6, 7	TRZYSTA SIEDEM TYSIĘCY PIĘĆSET PIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ 04/100

4. Waluta sumy		6, 7	CHF
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	6, 7	ZMIENNE
	B: wysokość odsetek	6, 7	5,4358
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1. A: numer wierzytelności	1. 6, 7	1
	B: wierzytelność	1. 6, 7	KREDYT KONSOLIDACYJNY NA SPŁATĘ POSIADANYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ DOWOLNY CEL KONSUMPCYJNY- UMOWA NR U/0002022929/0002/2008/1500 Z DNIA 24.09.08.R
9. Termin zapłaty		6, 7	2023-09-25
13. Inne informacje		6, 7	OPROCENTOWANIE ZMIENNE WYNOŚĄCE W DNIU ZAWARCIA UMOWY 5,4358% W STOS.ROCZNYM

Wierzyciel hipoteczny: TRIGON PROFIT XXI NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, siedziba Warszawa

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		6, 7	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma		6, 7	153778,02
3. Suma słownie		6, 7	STO PIĘĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT OSIEM 02/100
4. Waluta sumy		6, 7	CHF
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1. A: numer wierzytelności	1. 6, 7	1
	B: wierzytelność	1. 6, 7	ODSETKI I KOSZTY OD KREDYTU KONSOLIDACYJNEGO NA SPŁATĘ POSIADANYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ DOWOLNY CEL KONSUMPCYJNY- UMOWA NR U/0002022929/0002/2008/1500 Z DNIA 24.09.08.R
9. Termin zapłaty		6, 7	2023-09-25

Wierzyciel hipoteczny: TRIGON PROFIT XXI NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, siedziba Warszawa

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		9	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma		9	220000,00
3. Suma słownie		9	DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA TYSIĘCY
4. Waluta sumy		9	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1. A: numer wierzytelności	1. 9	1
	B: wierzytelność	1. 9	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 13.10.2010R OBEJMUJĄCE ZWROT NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ I ZAPŁATĘ WSZELKICH

				WYNIKAJĄCYCH Z TEJ UMOWY LUB Z PRZEPISÓW USTAWY ODSETEK I INNYCH NALEŻNOŚCI ORAZ KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM TEJ WIERZYTELNOŚCI, Z UWZGLĘDNIENIEM EWENTUALNYCH PÓŹNIEJSZYCH ZMIAN TEJ UMOWY, W TYM ANEKSÓW PRZEDŁUŻAJĄCYCH TERMIN ZWROTU POŻYCZKI.
9. Termin zapłaty				9 2011-09-30

Wierzyciel hipoteczny: HÜSEYİN KOÇ

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				10, 11	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma				10, 11	108283,91
3. Suma słownie				10, 11	STO OSIEM TYSIĘCY DWEŚCIE OSIEMDZIESIĄT TRZY 91/100
4. Waluta sumy				10, 11	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	10, 11	1
		B: wierzytelność	1.	10, 11	WYMAGALNE ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY O KREDYT DŁUGOTERMINOWY NR 84/G/10/08 Z DNIA 05.09.2008R., ZMIENIONEJ ANEKSEM NR 1 Z DNIA 26.05.2009R I ANEKSEM NR 2 Z DNIA 14.01.2010R.
		C: stosunek prawny	1.	10, 11	BANKOWE TYTUŁY EGZEKUCYJNE NR 12/2011 I 13/2011 WYSTAWIONE W DNIU 21.06.2011R. ZAOPATRZONE PRZES SĄD REJONOWY W DZIAŁDOWIE W KLAUZULE WYKONALNOŚCI W DNIU 06.07.2011R. SYGN.AKT I CO 894/11.

Wierzyciel hipoteczny: WARMIŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, siedziba Jonkowo

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				25, 26	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma				25, 26	250853,33
3. Suma słownie				25, 26	DWEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY OSIEMSET PIĘĆDZIESIĄT TRZY 33/100
4. Waluta sumy				25, 26	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	25, 26	1
		B: wierzytelność	1.	25, 26	SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE W RAMACH ZAKRESÓW DEKLARACJI 01-39 ZA OKRES OD 2010-07 DO 2011-12 W KWOCIE 125 940,35ZŁ., ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE NA DZIEŃ 17.06.2013R. W KWOCIE 41

					260,00 ZŁ., KOSZTY UPOMNIENIA W KWOCIE 52,80 ZŁ., PLUS POŁOWA WYSOKOŚCI WIERZYTELNOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI W KWOCIE 83 600,18 ZŁ.
		C: stosunek prawny	1.	25, 26	DECYZJA OKREŚLAJĄCA ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH Z DNIA 17.06.2013R. NR 231100RKS/411/2013

Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W DZIAŁDOWIE, siedziba Warszawa

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				27, 28, 29	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma				27, 28, 29	13581,24
3. Suma słownie				27, 28, 29	TRZYNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN 24/100
4. Waluta sumy				27, 28, 29	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	27, 28, 29	1
		B: wierzytelność	1.	27, 28, 29	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z USTAWOWYMI ODSETKAMI
		C: stosunek prawny	1.	27, 28, 29	WYROK SĄDU REJONOWEGO WYDZIAŁ V GOSPODARCZY W DZIERŻONIOWIE O ZAPŁATĘ Z DNIA 19.05.2011R. SYGN.AKT VGC 274/11

Wierzyciel hipoteczny: MIK SPZO.O., siedziba Żąbkowice Śląskie

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		30, 31, 32	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
2. Suma		30, 31, 32	10000,00		
3. Suma słownie		30, 31, 32	DZIESIĘĆ TYSIĘCY		
4. Waluta sumy		30, 31, 32	ZŁ		
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	30, 31, 32	1
		B: wierzytelność	1.	30, 31, 32	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA PLUS ODSETKI USTAWOWE OD 4.01.2011R.
		C: stosunek prawny	1.	30, 31, 32	WYROK SĄDU REJONOWEGO W DZIERŻONIOWIE WYDZIAŁ V GOSPODARCZY Z DNIA 24.05.2011R. O ZAPŁATĘ

Wierzyciel hipoteczny: MIK SPZO.O., siedziba Ząbkowice Śląskie

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				35, 36, 37, 38, 39	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma				35, 36, 37, 38, 39	17866,66
3. Suma słownie				35, 36, 37, 38, 39	SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET SZEŚĆDZIESIĄT SZEŚĆ 66/100
4. Waluta sumy				35, 36, 37, 38, 39	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	35, 36, 37, 38, 39	1
		B: wierzytelność	1.	35, 36, 37, 38, 39	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA I ODSETKI
		C: stosunek prawny	1.	35, 36, 37, 38, 39	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 7.03.2011R. SYGN.AKT V GNC 331/11 WYDANY PRZEZ SĄD REJONOWY W DZIERŻONIOWIE WYDZIAŁ V GOSPODARCZY

Wierzyciel hipoteczny: "ALDA" S.A., siedziba Ząbkowice Śląskie

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			72, 73	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma			72, 73	7919,76	
3. Suma słownie			72, 73	SIEDEM TYSIĘCY DZIEWIĘCSET DZIEWIĘTNĄSCIE 76/100	
4. Waluta sumy			72, 73	ZŁ	
6. Udział			1.	72, 73	2
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	72, 73	1
		B: wierzytelność	1.	72, 73	CZĘŚĆ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ , ODSETKI USTAWOWE
		C: stosunek prawny	1.	72, 73	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 28.03.2011R. SYGN.AKT VII GNC 1144/11/3 I POSTANOWIENIE O WYDANIE DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO Z DNIA 24.11.2015R. SYGN.AKT VII GNC 1144/11/3 WYD. PRZEZ SR KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH VII WYDZ.GOSPODARCZY
13. Inne informacje			72, 73	WPISANE NA UDZIALE ARSENA	

		SHAHBAZIAN
--	--	------------

Wierzyciel hipoteczny: JAS-FBG S.A., siedziba Katowice

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			79	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma			79	1044,00	
3. Suma słownie			79	JEDEN TYSIĄC CZTERDZIEŚCI CZTERY	
4. Waluta sumy			79	ZŁ	
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	79	1
		B: wierzytelność	1.	79	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓRĄ SKŁADA SIĘ NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA PLUS ODSETKI
		C: stosunek prawny	1.	79	TYTUŁ WYKONAWCZY NR FN.124.2018 Z DNIA 16 LUTEGO 2018 R.
13. Inne informacje			79	HIPOTEKA WPISANA NA UDZIALE NR 3 NALEŻĄCYM DO MAŁGORZATY SHAHBAZIAN	

Wierzyciel hipoteczny: GMINA LIDZBARK , siedziba Lidzbark



Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości jako wolną od nieujawnionych obciążeń .

Wg informacji zlecającego jako następcą prawnym po zmarłym Arsenie Shahbazianie. W udziale ½ nieruchomości jest gmina miasto Lidzbark. Rzeczoznawca nie dysponował dokumentami określającymi obecny stan prawny nieruchomości.

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów (wg danych z geoportalu powiatu działdowskiego)

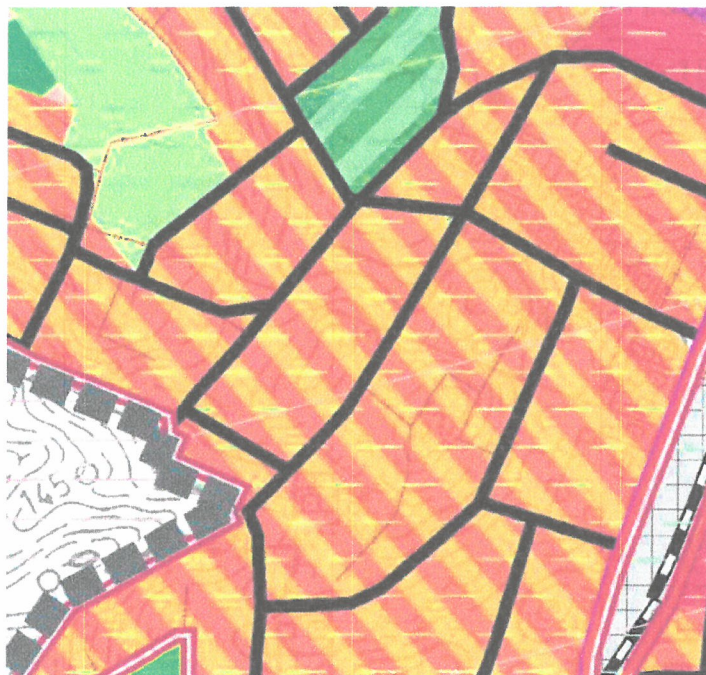
.

Jednostka ewidencyjna	Lidzbark
Obręb ewidencyjny	Lidzbark
Nr działki	913
Powierzchnia gruntu [ha]	0,0563
Klasoużytek	B

Powierzchnia działki nr 913 została przyjęta na podstawie wpisów w księdze wieczystej.

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla terenu wycenianej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla nieruchomości wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Lidzbark zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/249/17 z dnia 28.03.2017 r. ,działka nr 913 leży w strefie B- zabudowy mieszkaniowej i usługowej , na terenie zabudowy mieszkaniowo usługowej .



5.4. Opis nieruchomości.

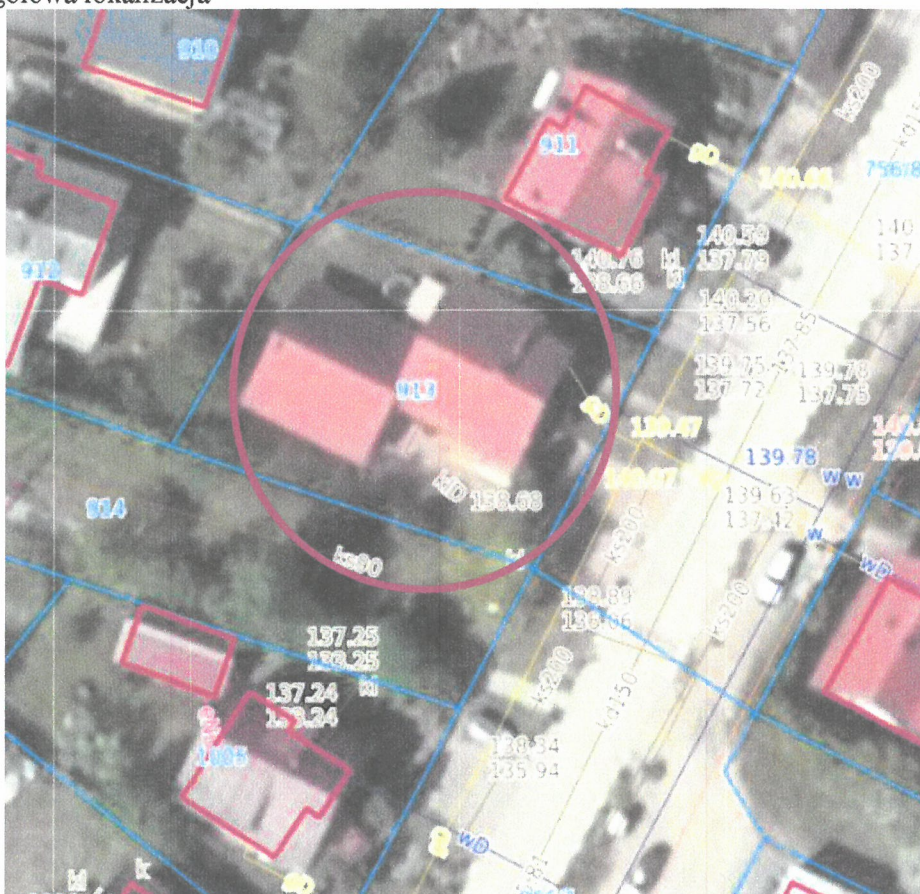
Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest w Lidzbarku przy ulicy Okopowej 22 w południowej części miasta. Stanowi ona działkę nr 913 o powierzchni 0,0563 ha. Dojazd do nieruchomości odbywa się od strony ulicy Okopowej (działka nr 756/8, użytek dr), oświetlonej o nawierzchni asfaltowej. Działka 913 ma kształt regularny zbliżony do prostokąta. Topografia działki ze spadkiem w kierunku południowym, w części wokół budynku płaska. Działka jest całkowicie ogrodzona płotem z siatki ogrodzeniowej i systemowej stalowej na słupkach stalowych i podmurówce a od strony ulicy Okopowej płotem z elementów metalowych na słupkach metalowych wraz z bramą wjazdową dwuskrzydłową i furtką. Teren działki jest zagospodarowany, częściowo trawnik i roślinność ozdobna. Dojście do budynku i opaska wokół budynku utwardzony kostką betonową. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej o zbliżonym charakterze. Podstawowe zaplecze handlowe znajduje się w promieniu do ok. 200 m, w odległości ok 400 m znajduje się jezioro lidzbarskie wraz z plażą i parkiem miejskim, pełne zaplecze usługowo –handlowe m.in. poczta, ośrodek zdrowia, apteki, kościół itp. na terenie centrum miasta zlokalizowanego w odl. ok 0,7 km w kierunku północnym, urząd miasta w odległości ok 500 m. Lokalizacja dla funkcji mieszkaniowej dobra. Działka uzbrojona w następujące instalacje: energii elektrycznej, wody, gazu i kanalizacji z sieci gminnej. Działka 913 zabudowana jest domem mieszkalnym jednorodinnym wolnostojącym, podpiwniczonym z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej krytym dachówką ceramiczną, wzniesionym w technologii tradycyjnej murewaney. Budynek w dobrym stanie technicznym. Budynek został rozbudowany o część

położoną w zachodniej części działki. Część rozbudowywana w technologii tradycyjnej murowanej z dachem dwuspadowym, posiadająca wewnętrzną komunikację z pozostałą częścią budynku.

Dla potrzeb wyceny rzeczoznawca nie dysponował projektem budowlanym oraz zawiadomieniem/pozwoleniem na użytkowanie budynku wraz z częścią rozbudowywaną. Brak możliwości określenia roku budowy oraz rozbudowy budynku.

Zabudowa działki nie jest naniesiona na mapy dostępne z poziomu geoportalu.

Szczegółowa lokalizacja



www.google.pl/maps/place/

Zestawienie pomieszczeń w budynku – na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy :

Kondygnacja	Pomieszczenie	Powierzchnia(m ²)
Parter	wiatrołap	2,00
Parter	korytarz	6,46
Parter	łazienka	10,00
Parter	schowek	1,50
Parter	pokój	9,60
Parter	pokój	30,80
Parter	klatka schodowa	4,50

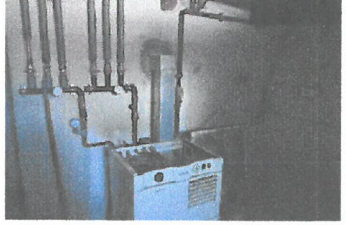
Parter- dobudowa	kuchnia	10,30
Parter- dobudowa	pokój	82,50
Poddasze	korytarz	6,38
Poddasze	pokój	11,90
Poddasze	pokój	16,50
Poddasze	pokój	10,00
Poddasze	pokój	6,70
Poddasze	łazienka	4,50
	RAZEM	213,64

Parametry powierzchniowe budynku mieszkalnego:

- Powierzchnia użytkowa **213,64 m²** + garaż , kotłownia i inne pom. gospodarcze w podpiwniczeniu

Elementy wykończenia wnętrza budynku mieszkalnego :

<i>tynki i okładziny ścian i sufitów</i>	Na ścianach i sufitach tynki gipsowe malowane oraz tapety, w sanitariatach kafle ceramiczne	
<i>podłogi i posadzki</i>	W pomieszczeniach mieszkalnych panele podłogowe, na korytarzu, w kuchni , w pom. sanitarnych i w przybudówce płytki ceramiczne. Schody betonowe z okładzinami drewnianymi	
<i>stolarka okienna</i>	Okna i drzwi balkonowe z pcv, parapety wewnętrzne pcv i obłożone płytkami , zewnętrzne z płytek ceramicznych	
<i>stolarka drzwiowa</i>	Drzwi wejściowe pełne wzmacniane, drzwi wewnętrzne płytowe częściowo szklone,	

<i>biały montaż</i>	W łazienkach wanny narożne , umywalki i sedesy kompaktowe ,	
<i>instalacje</i>	Elektryczna, wody i kanalizacji z sieci gminnej, ogrzewanie miejscowe zasilane z kotła gazowego dwufunkcyjnego , grzejniki stalowe płytowe a w łazienkach drabinkowe , instalacja alarmowa	

6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Biorąc pod uwagę przepisy prawne, rodzaj nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości, o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej wartość określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dla określenia wartości rynkowej nieruchomości wycenianej zastosowano podejście porównawcze. Wartość nieruchomości określana w podejściu porównawczym bazuje na cenach transakcyjnych określonych w aktach notarialnych, osiągniętych na rynku lokalnym przy sprzedaży nieruchomości podobnych, w możliwie nieodległym czasie od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Przy kwalifikowaniu do analiz cen transakcyjnych wzięto pod uwagę tylko te transakcje, które na podstawie zebranych i dostępnych danych spełniają łącznie warunki wymienione w art. 151. ust. 1. Ustawy.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych. Określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonano **metodą korygowania ceny średniej**. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości grupę nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości. Ilość transakcji zanotowanych na rynku pozwoliła na zastosowanie tej metody wyceny.

Metoda powyższa polega na obliczeniu średniej ceny z transakcji nieruchomości na rynku lokalnym a następnie jej korygowaniu za pomocą odpowiednich współczynników korygujących. Liczba współczynników korygujących jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości na rynku lokalnym. Zakres współczynników korygujących (u) wynika z relacji :

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się pomiędzy $C_{\min.}$ i $C_{\max.}$

Wartość rynkową nieruchomości określa się wg wzoru :

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

W_R	wartość rynkowa nieruchomości
$C_{\text{śr}}$	cena średnia
u_i	oznacza wielkość i- tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
n	liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

Etapem wyceny jest określenie wag cech rynkowych poprzez określenie procentowego udziału cechy. Wagi cech rynkowych określa się na podstawie analiz rynku, badań preferencji potencjalnych nabywców itd. Każda waga jest związana z zakresem kwotowym który podczas porównań wpływa na wartość nieruchomości. Oznacza to, że nieruchomość posiadająca dobre parametry w obrębie cech o największej wadze uzyska wyższą wartość rynkową.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi,
- **obszar rynku:** powiat działdowski
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w roku 2019 - 2020.

Powiat działdowski – powiat znajdujący się w południowej części województwa warmińsko-mazurskiego. Siedzibą powiatu jest Działdowo. Powiat graniczy z powiatami nowomiejskim, ilawskim, ostródzkim i nidzickim, a od południa z województwem mazowieckim. Jest najbardziej na południe wysuniętym powiatem województwa. Powiat Działdowski pod względem zagospodarowania terenu jest obszarem o charakterze rolniczym. Obecnie ok. 29 % powierzchni powiatu zajmują lasy i grunty leśne, natomiast 61 % użytki rolne. Taki sposób użytkowania gruntów, przy średnim udziale przemysłu na obszarze powiatu, a także wysokie walory historyczne i przyrodnicze terenu, sprzyjają rozwojowi turystyki oraz agroturystyki. Bardzo dobrze jest rozwinięta tutaj baza noclegowo-

gastronomiczna.

Wartość rynkową nieruchomości rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku nieruchomości tego samego rodzaju określono przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Rynek nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi jest dostatecznie rozwinięty na terenie powiatu działdowskiego, gdzie w ciągu 2019 - 2020 roku zanotowano odpowiednią ilość transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości. Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na tym rynku kształtują się w granicach od 1385,61 zł do 2951,39 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku (wraz z gruntem). Na rynku objętym analizą odnotowano również ceny znajdujące się powyżej i poniżej tego przedziału. Były to jednakże przypadki sporadyczne i nie wpłynęły one w istotny sposób na rynek nieruchomości. W związku z tym zostały odrzucone i nie stanowią przedmiotu dalszych rozważań. Analiza aktów notarialnych upoważnia do stwierdzenia, że ceny jednostkowe i popyt na nieruchomości wykazuje tendencję spadkową w przypadku położenia w dużej odległości od zaplecza handlowo-usługowego, centrum miejscowości i ciągów komunikacyjnych. Duży wpływ na ceny tego typu nieruchomości ma powierzchnia działki, jej uzbrojenie oraz lokalizacja. Na rynku zaobserwowano stabilizację cen nieruchomości, trend czasowy przyjęto na poziomie 0,0 % miesięcznie. W wyniku szczególnej analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych, w tym wywiadów prowadzonych w agencjach obrotu nieruchomości w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe:

- lokalizacja,
- wielkość działki,
- powierzchnia budynku,
- stan techniczny i standard wykończenia,

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

8.1. Analiza transakcji porównawczych.

W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę 1 m² powierzchni użytkowej budynku, gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach i ekspozycji oraz o zbliżonym standardzie wykończenia.

Lp	Miejscowość :	Data transakcji	Pow. działki	Pow. użyt. [m ²]	Cena	Cena 1m ²
1	Działdowo	08.10.2020	350	136,80	390 000 zł	2 850,88 zł
2	Działdowo	24.08.2020	688	168,00	350 000 zł	2 083,33 zł
3	Działdowo	15.07.2020	345	192,00	360 000 zł	1 875,00 zł
4	Lidzbark	26.02.2020	727	169,60	235 000 zł	1 385,61 zł
5	Lidzbark	16.12.2019	522	124,80	270 000 zł	2 163,46 zł
6	Lidzbark	09.09.2020	661	116,80	220 000 zł	1 883,56 zł
7	Białuty	31.03.2020	600	125,28	350 000 zł	2 793,74 zł
8	Iłowo - osada	04.12.2019	964	142,56	355 000 zł	2 490,18 zł
9	Kisiny	25.08.2020	2157	220,16	580 000 zł	2 634,45 zł
10	Gródki	24.08.2020	1328	230,40	680 000 zł	2 951,39 zł
11	Rybno	15.06.2020	666	120,96	305 000 zł	2 521,49 zł
Cena minimalna:						1 385,61 zł
Cena średnia:						2 330,28 zł
Cena maksymalna:						2 951,39 zł

W powyższej tabeli zestawiono 11 transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi które przyjęto do dalszych obliczeń. Następnie została obliczona średnia cena na rynku lokalnym która wynosi 2330,28 zł / m² powierzchni użytkowej budynku.

Obliczona średnia cena na rynku C_{śr} = 2330,28 zł/m²

Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica górna G_d = C_{max} / C_{śr} = 2951,39/ 2330,28 = 1,267

Granica dolna G_d = C_{min} / C_{śr} = 1385,61/ 2330,28 = 0,595

Rodzaje cech rynkowych	Waga współczynnika w %	Współczynniki min.	Współczynniki max
lokalizacja	30	0,179	0,380
powierzchnia użytkowa	20	0,119	0,253
stan techniczny i standard wykończenia	30	0,179	0,380
wielkość działki	20	0,119	0,253
suma:	100	0,595	1,267

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- **lokalizacja:** średnia (0,179), dobra (0,279), bardzo dobra (0,380) (kryterium stanowi odległości od centrum oraz zaplecza handlowo-usługowego, warunki środowiskowe, uciążliwość sąsiedztwa),
- **powierzchnia użytkowa budynku:** mała (do 150 m²) (0,253), średnia (od 150 do 220 m²) (0,186), duża (powyżej 220 m²) (0,119),
- **stan techniczny i standard wykończenia:** b. dobry (0,380), dobry (0,279), średni (0,179) (w zależności od użytych materiałów i wykończenia wnętrza),
- **wielkości działki:** mała (do 1000 m²) (0,119), średnia (1000-2000 m²) (0,186), duża (powyżej 2000 m²) (0,253),

8.2. Obliczenie wartości 1m² nieruchomości metodą korygowania ceny średniej.

Pow.m2	Lokalizacja	powierzchnia użytkowa	stan techn i wykończenie	wielkość działki	Suma wsp.	Wartość 1m2
213,64	0,279	0,186	0,279	0,119	0,863	2011,03

8.3 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

Wartość rynkową nieruchomości (Wr) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku,

C – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej (z tabeli).

$$W_r = 213,64 \text{ m}^2 \times 2011,03 \text{ zł/m}^2 = 429\,636,45 \text{ zł} \approx 430\,000 \text{ zł}$$

Wartość udziału ½ wynosi:

$$W_n = 430\,000 \text{ zł} \times 1/2 = 215\,000 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa udziału ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr 913, zlokalizowanej w Lidzbarku przy ul. Okopowej 22, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wynosi:

$$W_n = 215\,000 \text{ zł}$$

słownie: dwieście piętnaście tysięcy złotych

Określona w operacie szacunkowym wartość jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach na lokalnym i równoległym rynku nieruchomości. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości np. w związku z ogólnosiwiatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią i środkami podejmowanymi przez rządy w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju może być gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2020 i 2021 roku będzie w pewnym stopniu korygować w dół lub utrzymać na poziomie sprzed sytuacji pandemicznej rosnące dotychczas ceny nieruchomości.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Dla potrzeb wyceny rzeczoznawca nie dysponował projektem budowlanym oraz zawiadomieniem/pozwoleniem na użytkowanie budynku wraz z częścią rozbudowywaną. Brak możliwości określenia roku budowy oraz rozbudowy budynku. Zabudowa działki nie jest naniesiona na mapy dostępne z poziomu geoportalu.
2. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i powszechnymi krajowymi zasadami wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców

Majątkowych.

3. Wartość określono częściowo w oparciu o ceny transakcyjne sprzed wybuchu epidemii, sytuacja na rynku nieruchomości może ulec zmianie, jednak skali i kierunku tych zmian nie można obecnie przewidzieć.
4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, 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.
5. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu w jakim został sporządzony.
7. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji

11. Załączniki.

1. Dokumentacja fotograficzna,
2. Fragment mapy z geoportalu,
3. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Operat zawiera 21 ponumerowanych stron.



Zdjęcia wycenianej nieruchomości





MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI

