

OPERAT SZACUNKOWY

**z wyceny udziału 2/3 w prawie własności nieruchomości
gruntowej zabudowanej położonej w Bogaczewie, gm. Elbląg,
woj. warmińsko- mazurskie
(działki nr 45,46,42/1), (KW nr EL1E/00035503/3)**




Wartość rynkowa aktualna na dzień 23 marca 2023 r.

Opracował zespół:
mgr Łukasz Petrykowski
mgr inż. Piotr Jarzębowski



(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest udział 2/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45,46, 42/1 o łącznej powierzchni 0,4151 ha, położonymi w Bogaczewie gm. Elbląg, woj. warmińsko-mazurskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą nr EL1E/00035503/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elblągu.	
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana	
Opis nieruchomości	Działki nr 45,46,42/1 o łącznej powierzchni 0,4151 ha zabudowane są budynkami magazynowo – produkcyjnymi w zabudowie zwartej o łącznej powierzchni użytkowej 1769,05 m ² . Kompleks działek jest ogrodzony i zagospodarowany. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna bardzo dobra.	
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Działki nr 45,46, 42/1 Jakub Piotr Licznerski w udziale 1/3, Adam Jan Licznerski w udziale 2/3,	
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 2/3 w nieruchomości jako podstawy dla ustalenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym	
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	23 marca 2023 r.	
Zastosowane podejście w wycenie	podejście porównawcze	
Określenie wartości rynkowej	Wartość rynkowa udziału 2/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi : W_n = 467 000 zł słownie: czterysta sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych	
Data sporządzenia operatu	23 marca 2023 r.	
Opracował zespół: mgr Łukasz Petrykowski mgr inż. Piotr Jarzębowski		
		
(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)		

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział 2/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45, 46, 42/1 o łącznej powierzchni 0,4151 ha, położonymi w Bogaczewie gm. Elbląg, woj. warmińsko- mazurskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą nr EL1E/00035503/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elblągu.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej 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. Adama Licznarskiego do wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego mgr Łukasza Petrykowskiego – uprawnienia MiR nr 6059, mgr inż. Piotra Jarzębowskiemu – uprawnienia PUMiRM nr 2867.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 344) ,
- 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:

- Standardy Zawodowe 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”, półrocznik, Wacetob. 1999-2023.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Badanie KW EL1E/00035503/3 ,
2. Badanie danych w ewidencji gruntów,
3. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 20 marca 2023 r.,
4. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży w starostwie powiatowym w Elblągu, i starostwach sąsiednich,
5. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów na danym terenie,
6. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
7. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
8. Informacje zamawiającego wycenę,
9. Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
10. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny:	23 marca 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	23 marca 2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	20 marca 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	20 marca 2023 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie księgi wieczystej nr EL1E/00035503/3 z dnia 22 marca 2023 r. prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Elblągu. Księga wieczysta EL1E/00035503/3 zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I Oznaczenie nieruchomości

Położenie : gmina Elbląg, miejscowość Bogaczewo

Oznaczenie :

Numer działki : 45

Sposób korzystania : działka gruntu

Numer działki : 46

Sposób korzystania : działka zabudowana wiatą

Numer działki : 42/1

Sposób korzystania : działka gruntu

Obszar: 0,4129 ha .

Dz. I Spis Praw :

Brak wpisów

DZIAŁ II - Własność

Właściciel :

Jakub Piotr Licznarski w udziale 1/3, Adam Jan Licznarski w udziale 2/3,

DZIAŁ III – Ciężary i ograniczenia :

Rubryka 3.4 - Treść wpisu

Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Rodzaj wpisu		41	OSTRZEŻENIE	
2. Treść wpisu		41	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1676/14	
3. Przedmiot wykonywania		41	UDZIAŁ NR 5 W WYSOKOŚCI 2/3 PRZYSŁUGUJĄCY ADAMOWI JANOWI LICZNERSKIEMU	
7. Rodzaj zmiany	1.	42	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO ZE SPRAWY KM 2853/14.	
	2.	43	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KMP 55/14	
	3.	44	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1775/14.	
	4.	45	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1776/14.	
	5.	46	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI	
	6.	49	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 368/15.	
	7.	50	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 316/15.	
Podrubryka 3.4.2 - Skarb Państwa				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Nazwa		46	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ELBLĄGU
	2. Siedziba		46	ELBLĄG
	3. REGON		46	17005782100000
	4. Rola instytucji		46	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Nazwa		41	PUPH "TECHTRANS" S.C. A SZMIT & I.ZIEMIŃSKI
	2. Siedziba		41	ELBLĄG
	3. REGON		41	17016689800000

2.	1. Nazwa	49	BOMAR MAREK WOJCIECHOWSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKA JAWNA
	2. Siedziba	49	GRAJEWO
Podrubryka 3.4.5 - Osoba fizyczna			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Imię pierwsze	42	JAKUB
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	42	LICZNERSKI
	7. PESEL	42	08290103858
2.	1. Imię pierwsze	43	ELŻBIETA
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	43	BOŻYCZKO
3.	1. Imię pierwsze	44	PIOTR
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	44	SOLECKI
4.	1. Imię pierwsze	45	PIOTR
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	45	SOLECKI
5.	1. Imię pierwsze	50	ARKADIUSZ
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	50	CEBULA
	5. Imię ojca	50	RYSZARD
	6. Imię matki	50	DANUTA
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
	Wpisu	---	
1. Numer wpisu	59	2	
Rubryka 3.3 - Napis			
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
	Wpisu	---	
Rubryka 3.4 - Treść wpisu			
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
	Wpisu	---	
1. Rodzaj wpisu	59	OSTRZEŻENIE	
2. Treść wpisu	59	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NR WEZWANIA 2805-SEE.711.25450530.2020.21	
3. Przedmiot wykonywania	59	UDZIAŁ NR 4 W WYSOKOŚCI 1/3 NALEŻĄCY DO JAKUBA PIOTRA LICZNERSKIEGO	

Podrubryka 3.4.2 - Skarb Państwa			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	59	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ELBLĄGU
	2. Siedziba	59	ELBLĄG
	4. Rola instytucji	59	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

DZIAŁ IV – Hipoteki

Rubryka 4.4 - Treść wpisu					
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola	
			Wpisu	---	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			28	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA	
2. Suma			33	2 115 000,00	
3. Suma słownie			33	DWA MILIONY STO PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY	
4. Waluta sumy			28	ZŁ	
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	28	1
		B: wierzytelność	1.	28	KREDYT
9. Termin zapłaty			33	2010-09-14	
12. Księga współciążona	1.	A: nr księgi wieczystej		28	EL1E / 00051815 / 1
		B: nr hipoteki (roszczenia)		28	1
15. Rodzaj zmiany	1.		29	PODWYŻSZONO KWOTĘ HIPOTEKI DO KWOTY 2250.000, 00 ZŁ ORAZ ZMIENIONO TERMIN PŁATNOŚCI WIERZYTELNOŚCI DO DNIA 30.03.2007 R.	
			31	ZMIENIONO TERMIN SPŁATY W POLU 4.4.1.9	
			32	DOKONANO ZMIAN W RUBRYCE 4.4.1.2 I W RUBRYCE 4.4.1.9	
			33	PODWYŻSZONO KWOTĘ HIPOTEKI W POLACH 4.4.1.2; 4.4.1.3 ORAZ ZMIENIONO TERMIN PŁATNOŚCI WIERZYTELNOŚCI W POLU 4.4.1.9.	
			54, 55, 56, 57, 58	W POLACH 4.4.4.1, 4.4.4.2 WYKREŚLONO DANE DOTYCHCZASOWEGO WIERZycIELA HIPOTECZNEGO I WPISANO DANEGO OBECNEGO WIERZycIELA.	
Wierzyciel hipoteczny					
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną					

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
			Wpisu	---	
1.	1. Nazwa		54, 55, 56, 57, 58	EOS I FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY	
	2. Siedziba		54, 55, 56, 57, 58	WARSZAWA	
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna					
Brak wpisu					
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu		---	
1. Numer hipoteki (roszczenia)		30		11	
Rubryka 4.3 - Napis					
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu		---	
Rubryka 4.4 - Treść wpisu					
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu		---	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		30		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA	
2. Suma		30		500000,00	
3. Suma słownie		30		PIĘCSET TYSIĘCY	
4. Waluta sumy		30		ZŁ	
8. Oznaczenie wierzycelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzycelności	1.	30	1
		B: wierzycelność	1.	30	KREDYT
9. Termin zapłaty		30		2013-11-29	
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej		30	EL IE / 00051815 / 1
		B: nr hipoteki (roszczenia)		30	2
Wierzyciel hipoteczny					
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa					
Brak wpisu					
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)					
Brak wpisu					
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
			Wpisu	---	
1.	1. Nazwa		30	DAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA	

				AKCYJNA	
2. Siedziba		30		WARSZAWA	
3. REGON		30		01000085400000	
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna					
Brak wpisu					
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu		---	
1. Numer hipoteki (roszczenia)		30		12	
Rubryka 4.4 - Treść wpisu					
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu		---	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		30		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA	
2. Suma		30		250000,00	
3. Suma słownie		30		DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY	
4. Waluta sumy		30		ZŁ	
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	30	1
		B: wierzytelność	1.	30	ODSETKI OD KREDYTU ORAZ INNE NALEŻNOŚCI
9. Termin zapłaty		30		2013-11-29	
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej		30	EL1E / 00051815 / 1
		B: nr hipoteki (roszczenia)		30	3
Wierzyciel hipoteczny					
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
			Wpisu		---
1.	1. Nazwa		30		RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba		30		WARSZAWA
	3. REGON		30		01000085400000
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna					
Brak wpisu					
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu		---	
1. Numer hipoteki (roszczenia)		47, 48		13	
Rubryka 4.4 - Treść wpisu					

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu			
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		47, 48		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma		47, 48		262667,10	
3. Suma słownie		47, 48		DWIEŚCIE SZEŚCZDZIESIĄT DWA TYSIĄCE SZEŚCZSET SZEŚCZDZIESIĄT SIEDEM 10/100	
4. Waluta sumy		47, 48		ZŁ	
6. Udział		1.	47, 48	5	
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	I.	A: numer wierzytelności	1.	47, 48	1
		B: wierzytelność	1.	47, 48	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONEGO PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG Z OKRES OD 01.07.2014R. DO 31.07.2014R. WRAZ Z ROSZCZENIAMI UBOCZNYMI
		C: stosunek prawny	1.	47, 48	TYTUŁY WYKONAWCZE NR SM 6/3786/14 Z DNIA 03 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU ORAZ SM 6/3882/14 Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU
Wierzyciel hipoteczny					
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
			Wpisu		
1.	1. Nazwa		47, 48		NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ELBLĄGU
	2. Siedziba		47, 48		ELBLĄG
	4. Rola instytucji		47, 48		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu			
1. Numer hipoteki (roszczenia)		51		14	
Rubryka 4.4 - Treść wpisu					
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu			
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		51		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma		51		40529,53	
3. Suma słownie		51		CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY PIĘCZET DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ 53/100	
4. Waluta sumy		51		ZŁ	
6. Udział		1.	51	5	

8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	51	1	
		B: wierzytelność	1.	51	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY.	
		C: stosunek prawny	1.	51	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, SYGN. AKT VGNC 1141/14 Z DNIA 13 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU.	
13. Inne informacje				51	NA UDZIALE NR 5 W WYSOKOŚCI 2/3 NALEŻĄCYM DO ADAMA LICZNERSKIEGO.	
Wierzyciel hipoteczny						
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna						
Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola	
				Wpisu	---	
1.	1. Imię pierwsze			51	ZBIGNIEW	
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			51	MACZAK	
	7. PESEL			51	53042404093	
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)						
Numer i nazwa pola				Indeks	Treść pola	
				Wpisu	---	
1. Numer hipoteki (roszczenia)				52	15	
Rubryka 4.3 - Napis						
Rubryka 4.4 - Treść wpisu						
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)						
Numer i nazwa pola				Indeks	Treść pola	
				Wpisu	---	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				52	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma				52	412278,09	
3. Suma słownie				52	CZTERYSTA DWANAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT OSIEM 09/100	
4. Waluta sumy				52	ZŁ	
6. Udział				1.	52	5
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	52	1	
		B: wierzytelność	1.	52	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIENIA ORAZ KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I ROSZCZENIAMI O ŚWIADCZENIA UBOCZNE WEDŁUG PODZIAŁU: - UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 06/2014 DO 09/2014, - UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 06/2014 DO 09/2014, - FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH	

					ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 06/2014 DO 09/2014.	
		C: stosunek prawny	1.	52	DECYZJA NR 520071DZPDZ15/000819 Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2015R.	
Wierzyciel hipoteczny						
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną						
Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola	
				Wpisu		
1.	1. Nazwa			52	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ELBLĄGU	
	2. Siedziba			52	WARSZAWA	
	3. REGON			52	00001775600585	
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna						
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)						
Numer i nazwa pola				Indeks	Treść pola	
				Wpisu		
1. Numer hipoteki (roszczenia)				53	16	
Rubryka 4.4 - Treść wpisu						
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)						
Numer i nazwa pola				Indeks	Treść pola	
				Wpisu		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				53	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma				53	141232,80	
3. Suma słownie				53	STO CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI DWA 80/100	
4. Waluta sumy				53	ZŁ	
6. Udział			1.	53	4	
8. Oznaczenie wierzitelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzitelności	1.	53	1	
		B: wierzitelność	1.	53	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONEGO PODATKU OD SPADKÓW I DAROWIZN WRAZ Z ODSETKAMI	
		C: stosunek prawny	1.	53	TYTUŁ WYKONAWCZY NR SI 1/3111/15 Z DNIA 03.07.2015R.	
Wierzyciel hipoteczny						
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa						
Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola	
				Wpisu		
1.	1. Nazwa			53	NACZELNIK URZEDU SKARBOWEGO W ELBLĄGU	
	2. Siedziba			53	ELBLĄG	
	3. REGON			53	170057821	

4. Rola instytucji	53	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
--------------------	----	------------------------------------

UWAGA: występuje niezgodność powierzchni w dziale I KW gdzie podano obszar nieruchomości 0,4129 ha a sumą powierzchni działek 45,46,42/1 w ewidencji gruntów która wynosi 0,4151 ha.

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów (wg geoportalu gminy Elbląg)

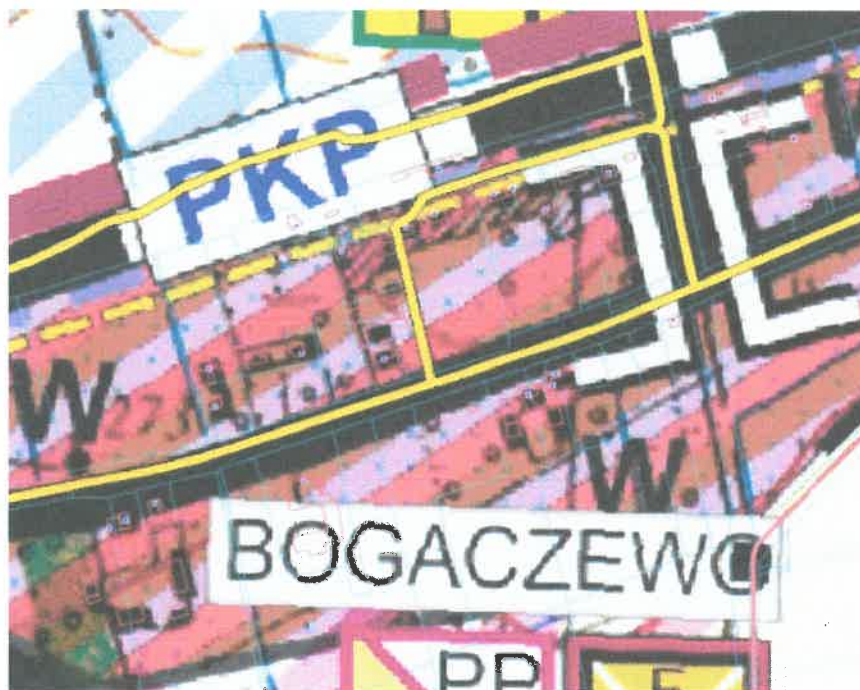
Jednostka ewidencyjna	Elbląg
Obręb	Bogaczewo
Nr działki	45
Powierzchnia gruntu [ha]	0,0953

Jednostka ewidencyjna	Elbląg
Obręb	Bogaczewo
Nr działki	46
Powierzchnia gruntu [ha]	0,1365

Jednostka ewidencyjna	Elbląg
Obręb	Bogaczewo
Nr działki	42/1
Powierzchnia gruntu [ha]	0,1833

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla terenu wycenianej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/248/2021 Rady Gminy Elbląg z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie uchwalenia „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Bogaczewo”, wyceniana nieruchomość położona jest na terenach oznaczonych jako „ W- Tereny zabudowy wielofunkcyjnej”.



5.4. Opis nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest w Bogaczewie gm. Elbląg. Stanowi ona zespół funkcjonalny działek nr 45, 46, 42/1 o łącznej powierzchni 0,4151 ha, na terenie budownictwa przemysłowego oraz usługowego. Dojazd do nieruchomości odbywa się od strony południowej bezpośrednio od drogi o nawierzchni asfaltowej (działka nr 72/4), w odległości ok 500 m w kierunku zachodnim od węzła „Bogaczevo” drogi ekspresowej S7 (Warszawa – Gdańsk). Zespół działek ma kształt regularny zbliżony do prostokąta. Topografia działek płaska bez znaczących deniwelacji. Działki są ogrodzone płotem murowanym (od strony południowej i wschodniej) oraz z siatki ogrodzeniowej na słupkach stalowych. Teren działek stanowi funkcjonalną całość i jest zagospodarowany trawą i nieliczną zielenią oraz w większości od frontu utwardzeniami betonowymi. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa w tym dom seniora oraz tereny niezabudowane. Podstawowe zaplecze handlowe znajduje się w promieniu do ok. 1 km, pełne zaplecze usługowo – handlowe oraz administracyjne w Elblągu, ok. 10-15 km od nieruchomości. Lokalizacja dla funkcji produkcyjno- usługowej dobra, dostępność komunikacyjna bardzo dobra. Działki uzbrojone w instalacje energii elektrycznej z linią napowietrzną i trafo z rozproszaniem na terenie działki, wody z sieci gminnej i kanalizacji lokalnej i deszczowej do zbiornika. Działki nr 45, 46, 42/1 zabudowane są zespołem budynków o funkcji przemysłowo- magazynowej i biurowej w zabudowie zwartej z wewnętrzną komunikacją między poszczególnymi obiektami, wybudowanymi prawdopodobnie po roku 2000 a budynek biurowy w pierwszej połowie XX wieku (rzeczoznawca nie dysponował żadnymi materiałami dotyczącymi obiektów budowlanych). Budynek oznaczony na mapie numerem 31 został rozebrany, widoczne pozostałości mocowań konstrukcji do podłoża. Od strony zachodniej pomiędzy budynkiem a granicą działki wiata o konstrukcji stalowej z zadaszeniem drewnianym krytym blachą trapezową o powierzchni ok 80 m².

Budynek biurowy to budynek wykonany w technologii tradycyjnej z cegły czerwonej i suporeksu ze wzmocnieniem konstrukcji w postaci słupów i belek stalowych ze stropem

panwiowym, pod dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej na pełnym deskowaniu krytym dachówką, niepodpiwniczony. Elewacja nieocieplona częściowo z tynkiem cementowo wapiennym z widocznymi ubytkami oraz resztkami okładziny z blachy. Budynek bez źródła ciepła, opuszczony zdewastowany w złym stanie technicznym.

Budynki niepodpiwniczone o funkcji przemysłowej nr 29 i część budynku nr 30 wykonane w technologii mieszanej murowanej bloczków pustaków betonowych i bloczków gazobetonowych częściowo obłożnym blachą oraz szkieletowej stalowej z dachem dwuspadowym stalowym z doświetleniami krytym blachą. Budynek nr 30 położony jest na działkach nr 42/1 i 42/3, granica działek przebiega wewnątrz budynku w jego środkowej części w kierunku wschód- zachód równoległe do granic działek. W części budynku nr 29 brak pokrycia dachowego. Część budynku nr 29 murowana. Stolarka okienna pcv i drewniana, posadzki betonowe, w kilku pomieszczeniach kafelki ceramiczne. Tynki cementowo wapienne z ubytkami. Budynki bez źródła ciepła, pozostałości instalacji elektrycznej, opuszczone i częściowo zdewastowane w złym stanie technicznym.

Budynek gospodarczy nr 28 murowany z dachem płaskim, niepodpiwniczony z dwoma pomieszczeniami, tynki cementowo- wapienne, okna stalowe, posadzki betonowe brak drzwi. W złym stanie technicznym.

Portiernia murowana, niepodpiwniczona z jednym pomieszczeniem pod dachem dwuspadowym krytym blachą falistą, tynki cementowo- wapienne, okna pcv.

Szczegółowa lokalizacja





Zestawienie powierzchni budynków na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy :

Numer budynku	Funkcja	Powierzchnia(m ²)
27	Budynek biurowy	333,00
28	Budynek pomocniczy	33,00
29	Budynek produkcyjny	986,55
30	Budynek produkcyjny (część południowa)	409,00
32	Portiernia	7,50
	RAZEM	1769,05

6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem opracowania 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują 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 produkcyjno-magazynowo biurowymi,
- **obszar rynku:** rynek lokalny powiatu elbląskiego i sąsiednich,
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w roku 2021 – 2023.

Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 roku województwo warmińsko-mazurskie liczy ponad 1.400 tys. , mieszkańców położone jest w północno-wschodniej części kraju. i rozciąga się na powierzchni ok 24 tys. km² . Siedzibą wojewody i władz samorządu województwa jest Olsztyn. Łączy ze sobą cztery sąsiadujące województwa : kujawsko-pomorskie, mazowieckie, pomorskie i podlaskie oraz obwód kaliningradzki i Litwę . Województwo warmińsko-mazurskie podzielone jest na 19 powiatów i 2 miasta na prawach powiatu. W skład powiatów wchodzi 116 gmin: 16 miejskich, 34 miejsko-wiejskie i 66 wiejskich. W województwie warmińsko-mazurskim jest 50 miast, z czego największymi z nich są Olsztyn, Elbląg i Ełk. Stopa urbanizacji wynosi 59,3 %. Wg danych GUS liczba podmiotów w gospodarce w rejestrze REGON (bez rolników indywidualnych) wynosi 143,8 tys., stopa bezrobocia wynosi 9,3 %, 19,8% aktywnych zawodowo mieszkańców warmińsko-mazurskiego pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 31,2% w przemyśle i budownictwie, a 16,0% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,3% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Powiat elbląski to powiat w Polsce (województwo warmińsko-mazurskie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Elbląg. W skład powiatu wchodzi: gminy miejsko-wiejskie: Młynary, Pasłęk, Tolkmicko gminy wiejskie: Elbląg, Godkowo, Gronowo Elbląskie, Markusy, Milejewo, Rychliki, ma 56 523 mieszkańców, z czego 49,9% stanowią kobiety, a 50,1% mężczyźni. W latach 2002-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 0,1%. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,1 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa warmińsko-mazurskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. Prognozowana liczba mieszkańców powiatu elbląskiego w 2050 roku wynosi 53 228, z czego 26 442 to kobiety, a 26 786 mężczyźni. 31,3% aktywnych zawodowo mieszkańców powiatu elbląskiego pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 38,4% w przemyśle i budownictwie, a 12,8% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,0% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

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 o funkcji przemysłowo magazynowej i biurowej. Rynek nieruchomości o takim charakterze nie jest dostatecznie rozwinięty na terenie powiatu elbląskiego dlatego obszar

badania rynku rozszerzono na powiaty sąsiednie, gdzie w ciągu lat 2021-2023 zanotowano odpowiednią ilość transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości. Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na tym rynku kształtują się w granicach od 211,69 zł do 947,22 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 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 o 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/ działek,
- powierzchnia budynków,
- stan techniczny i standard wykończenia,
- dostępność komunikacyjna.

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	Data transakcji:	Miejscowość:	Pow. użyt. [m2]	pow. Działki [m2]	Cena [PLN]	Cena 1m ²
1	20.01.2022	Gruczno	751,50	9134	375 000	499,00
2	24.05.2022	Elbląg	3159,00	5162	1 633 101	516,97
3	27.07.2022	Mielno	1146,60	23930	430 000	375,02
4	24.05.2022	Elbląg	1654,20	5891	1 566 899	947,22
5	28.07.2022	Stębark	1354,50	15713	1 000 000	738,28
6	23.12.2022	Kwidzyn	1658,70	3654	1 000 000	602,88
7	01.06.2021	Bukowiec	1134,90	16403	320 000	281,96
8	31.05.2022	Surowe	1892,70	26308	400 671	211,69
9	04.04.2022	Grudziądz	1588,00	10961	1 070 000	673,80
10	03.11.2022	Lubawa	1263,30	2140	307 460	243,38
11	09.03.2022	Otówice	3127,19	8918	1174342	375,53

Cena minimalna:	211,69 zł
Cena średnia:	496,89 zł
Cena maksymalna:	947,22 zł

W powyższej tabeli zestawiono 11 transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowymi które przyjęto do dalszych obliczeń. Następnie została obliczona średnia cena na rynku lokalnym która wynosi **496,89 zł / m²** powierzchni użytkowej budynku.

Obliczona średnia cena na rynku $C_{\text{śr}} = 496,89 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica górna $G_d = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 947,22 / 496,89 = 1,906$

Granica dolna $G_d = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 211,69 / 496,89 = 0,426$

Rodzaje cech rynkowych	Waga współczynnika w %	Współczynniki min.	Współczynniki max
lokalizacja	25	0,107	0,477
powierzchnia użytkowa	15	0,064	0,286
dostępność komunikacyjna	10	0,043	0,191
stan techniczny i standard wykończenia	30	0,128	0,572
wielkość działki	20	0,085	0,381
suma:	100	0,426	1,906

Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

- **lokalizacja:** średnia (0,107), dobra (0,292), bardzo dobra (0,477) (kryterium stanowi odległości od rynków zbytu, zaplecza handlowo-usługowego, sąsiedztwo),
- **powierzchnia użytkowa budynku:** mała (do 1000 m²) (0,286), średnia (od 1000 do 3000 m²) (0,175), duża (powyżej 3000 m²) (0,064),
- **dostępność komunikacyjna :** średnia (0,043), dobra (0,117), bardzo dobra (0,191).
- **stan techniczny i standard wykończenia:** słaby (0,128), dobry (0,350), b. dobry (0,572) (w zależności od użytych materiałów i wykończenia wnętrza),
- **wielkości działki:** mała (do 3 000 m²) (0,085), średnia (3 000-5 000 m²) (0,233), duża (powyżej 5 000 m²) (0,381),

Pow.m2	Lokalizacja	powierzchnia użytkowa	dostępność kom.	stan techn i wykończenie	wielkość działki	Suma wsp.	Wartość 1m2
1769,05	0,292	0,175	0,191	0,128	0,233	1,019	506,33

8.4 Obliczenie wartości rynkowej

Wartość rynkową (W_n) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku

C – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej

K₁ – współczynnik korygujący ze względu na funkcję i stan techniczny budynku:

1- 1,1 –budynki biurowe i inne pomocnicze w dobrym i średnim stanie technicznym,

0,9 - 1 – budynki biurowe i inne pomocnicze w słabym stanie technicznym
0,8 – 0,9 – budynki magazynowo- produkcyjne w dobrym stanie technicznym,
0,7 - 0,8 – budynki magazynowo- produkcyjne w słabym i średnim stanie technicznym,

K₂ – współczynnik korygujący uwzględniający konstrukcję budynku
0,9 - 1-murowane lub prefabrykowane
0,8- 0,9- stalowe lub szkieletowe, ściany osłonowe trwałe
07 - 0,8 - stalowe lub szkieletowe i drewniane, ściany osłonowe lekkie lub brak

K₃ – współczynnik korygujący uwzględniający funkcjonalność budynku
1-budynek wykorzystywany w pełni
0,9- budynek wykorzystywany częściowo zgodnie z funkcją lub z ograniczeniami

$$W_n = P \times C \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

<i>nazwa obiektu</i>	<i>powierzchnia budynku w m2</i>	<i>cena 1 m2 (z tabeli)</i>	<i>wartość rynkowa</i>	<i>współczynnik korygujący K1</i>	<i>współczynnik korygujący K2</i>	<i>współczynnik korygujący K3</i>	<i>wartość nieruchomości z uwzględnieniem współczynników</i>
<i>budynek biurowy</i>	333,00	506,33 zł	168 607,89 zł	1	1		168 607,89 zł
<i>budynek pomocniczy</i>	33,00	506,33 zł	16 708,89 zł	1	1		16 708,89 zł
<i>budynek produkcyjny</i>	986,55	506,33 zł	499 519,86 zł	0,8	0,9		359 654,30 zł
<i>budynek produkcyjny (część południowa)</i>	409,00	506,33 zł	207 088,97 zł	0,9	0,9	0,9	150 967,86 zł
<i>portiernia</i>	7,50	506,33 zł	3 797,48 zł	1	1		3 797,48 zł
łącznie powierzchnia obiektów	1769,05		łącznie wartość zabudowań wraz z gruntem				699 736,41 zł

Przyjęto 700 000 zł

Wartość udziału 2/3 wynosi:

$$W_n = 700\ 000\ \text{zł} \times 2/3 = 466\ 666\ \text{zł} \approx 467\ 000\ \text{zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa udziału 2/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działki nr 45, 46, 42/1 zlokalizowanej w Bogaczewie gm. Elbląg wynosi:

$W_n = 467\ 000\ \text{zł}$

słownie: czterysta sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych

Określona w operacie szacunkowym wartość jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach na lokalnym rynku. Minusem wycenianej nieruchomości jest jej odległe położenie od najbliższych miejscowości. 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.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. 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.
3. Dla potrzeb wyceny nie przedstawiono dokumentów dotyczących stanu prawnego technicznego budynku.
4. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
5. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu w jakim został sporządzony.
6. 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. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Operat zawiera 22 ponumerowane strony.



Zdjęcia wycenianej nieruchomości





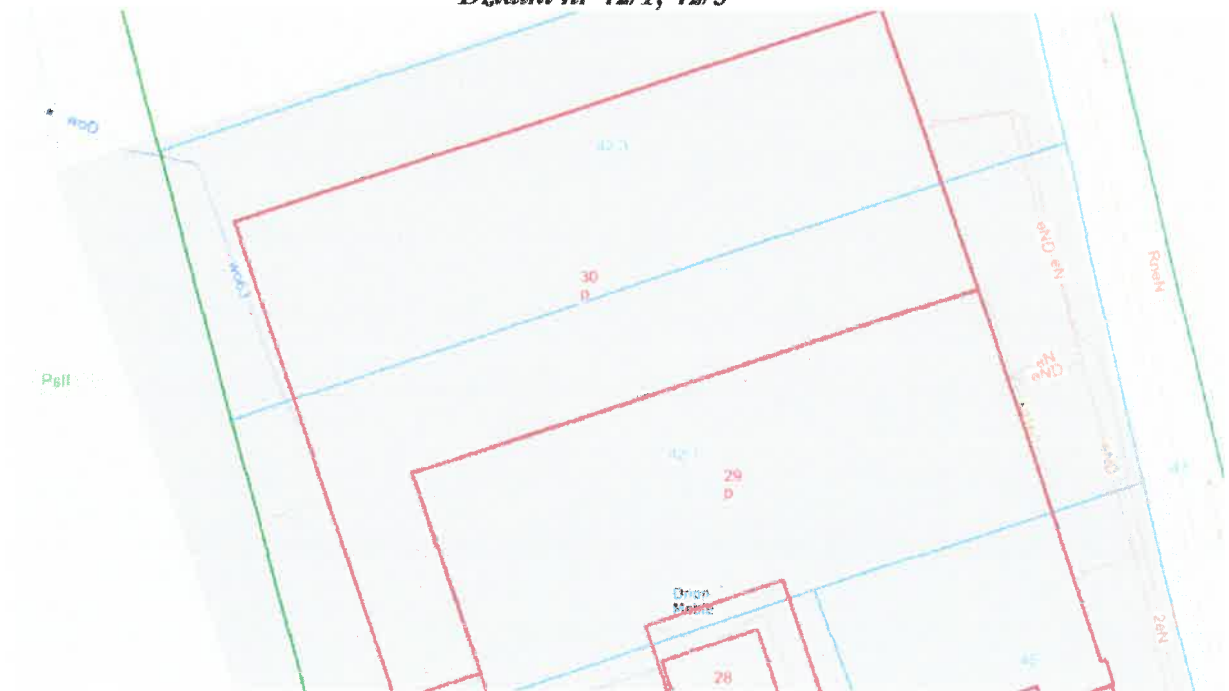




Działki nr 45,46



Działki nr 42/1, 42/3



MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI

