

**z wyceny udziału ½ w prawie własności nieruchomości
gruntowej zabudowanej położonej
w Pierławkach 69 gm. Działdowo
woj. warmińsko - mazurskie
(działka nr 274, KW EL1D/00026853/4)**



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 274 o powierzchni 1,0301 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonym w Pierławkach 69 gm. Działdowo. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą nr EL1D/00026853/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Działdowie	
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana	
Opis nieruchomości	Działka nr 274 o powierzchni 1,0301 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny podpiwniczonym o powierzchni użytkowej 415,76 m ² . Działka 274 jest ogrodzona i częściowo zagospodarowana. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna 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 = 709 000 zł słownie: siedemset dziewięć 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 274 o powierzchni 1,0301 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położony w Pierławkach 69. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą nr EL1D/00026853/4 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 Jarzębowski – 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, oraz z terytorium Kujawsko - Pomorskiego
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/00026853/4 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Działdowie, która zgodnie z badaniem z dnia 26 lutego 2021 roku zawierają następujące wpisy :

Dział I: Oznaczenie nieruchomości:

położenie: woj. Warmińsko- mazurskie , powiat działdowski, gmina Lidzbark, miejscowość Pierławki ,

oznaczenie :

działka ewidencyjna : 274,

ulica: nr 69

sposób korzystania: Br- grunty rolne zabudowane ,

obszar: 1,0300 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 wpis: Ostrzeżenie

Treść wpisu: DO NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ZOSTAŁA WSZCZĘTA EGZEKUCJA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W DZIAŁDOWIE - T. KRÓLIKOWSKĄ Z WNIOSKU WIERZ YCIELA MIK SP. Z O.O. W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH 1 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 - BENIAMIN SP. J. TOMASZ GAWRYCH, WALDEMAR SZULC W BIAŁYCH BŁOTACH W SPRAWIE KM 8934/12
- DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL INKOPAX-T SPÓŁKA Z O.O. 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

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną :

1.	MIK SP. Z O.O. ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE
2.	MIK SP. Z O.O. ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE
3.	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. WARSZAWA
4.	ALDA SPÓŁKA AKCYJNA ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE
5	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. WARSZAWA

6.	PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNE ARTMET-WILCZEK MIROSLAW BYDGOSZCZ
7.	IMPULS-LEASING SP. Z O.O. WARSZAWA
8.	AMEFA POLSKA SPÓŁKA ZOO WARSZAWA
9.	GARPOL Z.Z.ZAGRODZCY SPÓŁKA JAWNA WARSZAWA
10.	IMPULS-LEASING POLSKA SP. Z O.O. WARSZAWA
11.	BENIAMIN SP. J. TOMASZ GAWRYCH, WALDEMAR SZULC BIAŁE BŁOTA
12.	INKOPAX-T SPÓŁKA Z O.O. ŻERNIKI WROCŁAWSKIE
13.	AMEFA POLSKA SP.ZO.O. WARSZAWA

Osoba fizyczna:

1.	JUSTYNA WACHOCKA
----	---------------------

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu:

Do 1/2 cz nieruchomości należącej do Arsena Shahbazyana zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela : Banku Gospodarki Żywnościowej s.a. w warszawie, w sprawie km 1546/14.

-do egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel warmiński bank spółdzielczy w Jonkowie w sprawie km 1569/16;

- do egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel - warmiński bank spółdzielczy w Jonkowie, w sprawie km 5440/14 ;

Przedmiot wykonywania: ½ cz. w nieruchomości należącej do Arsena Shahbazyana

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną :

1.	1. Nazwa	84	BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ S.A.
	2. Siedziba	84	WARSZAWA
2.	1. Nazwa	86	WARMIŃSKI BANK SPÓLDZIELCZY W JONKOWIE
	2. Siedziba	86	JONKOWO
3.	1. Nazwa	87	WARMIŃSKI BANK SPÓLDZIELCZY
	2. Siedziba	87	JONKOWO

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: do 1/2 cz nieruchomości należącej do Małgorzaty Shahbazyan zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela : banku gospodarki żywnościowej s.a. w Warszawie, w sprawie km 1546/14.;

- do egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel - warmiński bank spółdzielczy w Jonkowie, w sprawie km 5440/14.

- do egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel - warmiński bank spółdzielczy w Jonkowie, w sprawie km 1569/16.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną :

1.	1. Nazwa	85	BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ S.A.
	2. Siedziba	85	WARSZAWA
2.	1. Nazwa	88	WARMIŃSKI BANK SPÓLDZIELCZY
	2. Siedziba	88	JONKOWO
3.	1. Nazwa	90	WARMIŃSKI BANK SPÓLDZIELCZY
	2. Siedziba	90	JONKOWO

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 należącej do Arsena Shahbazyana

Dział IV:

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		2	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
2. Suma		2	79763,56		
3. Suma słownie		2	SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚCZDZIESIĄT TRZY 56/100		
4. Waluta sumy		2	CHF		
8. Oznaczenie wierzitelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzitelności	1.	2	1
		B: wierzitelność	1.	2	ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU UDZIELONEGO NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI
9. Termin zapłaty		2	2032-02-06		
13. Inne informacje		2	W ZWIĄZKU Z TREŚCIĄ UMOWY NR U/0002022929/0001/2008/1500, KREDYT OPROCENTOWANY W WYSOKOŚCI 5,1083% W STOSUNKU ROCZNYM WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ		

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

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				2	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma				2	39882,00
3. Suma słownie				2	TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT DWA
4. Waluta sumy				2	CHF
8. Oznaczenie wierzycielności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzycielności	1.	2	1
		B: wierzycielność	1.	2	Z TYTUŁU ODSETEK UMOWNYCH I KOSZTÓW UDZIELONEGO UMOWĄ NR U/0002022929/0001/2008/1500 Z DNIA 6.05.2008 R. KREDYTU

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

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				3, 4	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma				3, 4	500000,00
3. Suma słownie				3, 4	PIĘCSET TYSIĘCY
4. Waluta sumy				3, 4	ZŁ
8. Oznaczenie wierzycielności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzycielności	1.	3, 4	1
		B: wierzycielność	1.	3, 4	KREDYT UDZIELONY NA FINANSOWANIE BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI
9. Termin zapłaty				19, 20	2023-08-31
13. Inne informacje				19, 20	KREDYT OPROCENTOWANY W WYSOKOŚCI 10,19% W STOSUNKU ROCZNYM Z MOŻLIWOŚCIĄ ZMIANY OPROCENTOWANIA - KREDYT ZABEZPIECZONY W/W HIPOTEKĄ TRWA NADAL, NA MOCY ANEKSU NR 3 ZAWARTEGO DNIA 31.08.2009R. DO UMOWY O KREDYT ZWYKŁY W RACHUNKU BANKOWYM-ODNAWIALNY NR 85/G/10/08 Z DNIA 5.09.2008R. ZMIENIONO TERMIN SPŁATY KREDYTU NA DZIEŃ 31.08.2010R. ORAZ ZMIENIONO OPROCENTOWANIE NA ZMIENNĄ STOPE PROCENTOWĄ W WYSOKOŚCI 9,20% W STOSUNKU ROCZNYM; ANEKSEM NR 5 Z DNIA 18.05.2010R DO W/W UMOWY KREDYTOWEJ ZWIĘKSZONO KWOTĘ KREDYTU DO 1.000.000ZŁ ORAZ ZMIENIONO TERMIN SPŁATY KREDYTU. UMOWĄ PRZEJĘCIA DŁUGU Z DNIA 06.10.2011R PRZEZ "ASKED-AGD" SP. Z O.O. Z S. W LIDZBARKU- ZMIENIONO TERMIN SPŁATY KREDYTU.

Wierzyciel hipoteczny: WARMIŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W JONKOWIE

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		76	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
2. Suma		8, 9	1000000,00		
3. Suma słownie		8, 9	JEDEN MILION		
4. Waluta sumy		8, 9	ZŁ		
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	8, 9	ZMIENNE		
	B: wysokość odsetek	8, 9	9,20		
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	8, 9	1
		B: wierzytelność	1.	8, 9	KREDYT DŁUGOTERMINOWY
9. Termin zapłaty		21, 22	2024-05-31		
13. Inne informacje		21, 22	HIPOTEKA ŁĄCZNA ZWYKŁA NA ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU KREDYTU UDZIELONEGO DNIA 14.01.2010R. ANEKSEM NR 1 Z DNIA 06.10.2011R DO UMOWY NR 2/G/10/10 - ZMIENIONO TERMIN SPŁATY KREDYTU.		

Wierzyciel hipoteczny: WARMIŃSKI BANK SPÓLDZIELCZY, siedziba Jonkowo

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		76	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
2. Suma		10, 11	800000,00		
3. Suma słownie		10, 11	OSIEMSET TYSIĘCY		
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	ODSETKI I INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD UDZIELONEGO KREDYTU
		C: stosunek prawny	1.	---	---
9. Termin zapłaty		23, 24	2024-05-31		
13. Inne informacje		23, 24	HIPOTEKA KAUCYJNA ŁĄCZNA NA ZABEZPIECZENIE PROWIZJI, ZMIENNYCH ODSETEK KAPITAŁOWYCH, ODSETEK ZA ZWŁOKĘ I INNYCH KOSZTÓW UBOCZNYCH Z TYTUŁU KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR 2/G/10/10 Z DNIA 14.01.2010R. ANEKSEM NR 1 Z DNIA 06.10.2011R DO W/W UMOWY - ZMIENIONO TERMIN SPŁATY KREDYTU.		

Wierzyciel hipoteczny: WARMIŃSKI BANK SPÓLDZIELCZY, siedziba Jonkowo

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	76	HIPOTEKA UMOWNA
---------------------------------	----	-----------------

2. Suma				14	220000,00
3. Suma słownie				14	DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA TYSIĘCY
4. Waluta sumy				14	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	14	1
		B: wierzytelność	1.	14	ROSZCZENIE O ZWROT NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ ORAZ WSZELKIE, TAKŻE PRZYSZŁE ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY LUB PRZEPISÓW USTAWY ODSETEK I INNYCH NALEŻNOŚCI ORAZ KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM WIERZYTELNOŚCI, Z UWZGLĘDNIENIEM PÓŹNIEJSZYCH ZMIAN UMOWY, W TYM ANEKSÓW PRZEDŁUŻAJĄCYCH TERMIN ZWROTU POŻYCZKI.
		C: stosunek prawny	1.	14	UMOWA POZYCZKI Z DNIA 04.02.2010R.

Wierzyciel hipoteczny: Paweł Jan Pawłowski

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				76	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma				15	496366,00
3. Suma słownie				15	CZTERYSTA DZIEWIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY TRZYSTA SZEŚCZDZIESIĄT SZEŚĆ
4. Waluta sumy				15	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	15	1
		B: wierzytelność	1.	15	ROSZCZENIE O ZWROT NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ ORAZ WSZELKIE, TAKŻE PRZYSZŁE ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY LUB PRZEPISÓW USTAWY ODSETEK I INNYCH NALEŻNOŚCI ORAZ KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM WIERZYTELNOŚCI, Z UWZGLĘDNIENIEM PÓŹNIEJSZYCH ZMIAN UMOWY, W TYM ANEKSÓW PRZEDŁUŻAJĄCYCH TERMIN ZWROTU POŻYCZKI.
		C: stosunek prawny	1.	15	UMOWA POZYCZKI Z DNIA 20.05.2010R

Wierzyciel hipoteczny: ARMEN KHACHATRYAN

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				76	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma				16	80000,00
3. Suma słownie				16	OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY

4. Waluta sumy				16	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	16	1
		B: wierzytelność	1.	16	ROSZCZENIE O ZWROT NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ ORAZ WSZELKIE, TAKŻE PRZYSZŁE ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY LUB PRZEPISÓW USTAWY ODSETEK I INNYCH NALEŻNOŚCI ORAZ KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM WIERZYTELNOŚCI, Z UWZGLĘDNIENIEM PÓŹNIEJSZYCH ZMIAN UMOWY, W TYM ANEKSÓW PRZEDŁUŻAJĄCYCH TERMIN ZWROTU POŻYCZKI.
		C: stosunek prawny	1.	16	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 28.06.2010R

Wierzyciel hipoteczny: ARMEN KHACHATRYAN

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				37, 38, 39, 40	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma				37, 38, 39, 40	59007,00
3. Suma słownie				37, 38, 39, 40	PIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SIEDEM
4. Waluta sumy				37, 38, 39, 40	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	37, 38, 39, 40	1
		B: wierzytelność	1.	37, 38, 39, 40	NIEOPŁACONY PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI, ODSETKI
		C: stosunek prawny	1.	37, 38, 39, 40	TYTUŁY WYKONAWCZE NR 174/2011 Z DNIA 22.08.2011R., NR 92/2012 Z DNIA 16.02.2012R., NR 235/2012 Z DNIA 25.09.2012R.

Wierzyciel hipoteczny: GMINA LIDZBARK

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				42, 43, 44	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma				42, 43, 44	18440,15
3. Suma słownie				42, 43, 44	OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI 15/100
4. Waluta sumy				42, 43, 44	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	42, 43, 44	1
		B: wierzytelność	1.	42, 43, 44	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z USTAWOWYMI ODSETKAMI, KOSZTY POSTĘPOWANIA
		C: stosunek prawny	1.	42, 43, 44	WYROK SĄDU REJONOWEGO W DZIERŻONIOWIE WYDZIAŁ V GOSPODARCZY Z DNIA 19.05.2011R.

SYGN.AKT V GC 274/11 O ZAPŁATĘ

Wierzyciel hipoteczny: MIK SP.ZO.O., siedziba Ząbkowice Śląskie

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		45, 46, 47	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma		45, 46, 47	3196,00	
3. Suma słownie		45, 46, 47	TRZY TYSIĄCE STO DZIEWIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ	
4. Waluta sumy		45, 46, 47	ZŁ	
8. Oznaczenie wierzitelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzitelności	1. 45, 46, 47	1
		B: wierzitelność	1. 45, 46, 47	KOSZTY PROCESU
		C: stosunek prawny	1. 45, 46, 47	WYROK SĄDU REJONOWEGO W DZIERŻONIOWIE WYDZIAŁ V GOSPODARCZY Z DNIA 24.05.2011 SYGN.AKT V GC 209/11 Z ZAPŁATĘ

Wierzyciel hipoteczny: MIK SP.ZO.O., siedziba Ząbkowice Śląskie

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		50, 51, 52, 53, 54, 55	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma		50, 51, 52, 53, 54, 55	3038,96	
3. Suma słownie		50, 51, 52, 53, 54, 55	TRZY TYSIĄCE TRZYDZIEŚCI OSIEM 96/100	
4. Waluta sumy		50, 51, 52, 53, 54, 55	ZŁ	
8. Oznaczenie wierzitelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzitelności	1. 50, 51, 52, 53, 54, 55	1
		B: wierzitelność	1. 50, 51, 52, 53, 54, 55	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA I ODSETKI
		C: stosunek prawny	1. 50, 51, 52, 53, 54, 55	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)		60, 61, 62	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma		60, 61, 62	78468,20	
3. Suma słownie		60, 61, 62	SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY CZTERYSTA SZEŚCZDZIESIĄT OSIEM 20/100	
4. Waluta sumy		60, 61, 62	ZŁ	
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1. 60, 61, 62	1
		B: wierzytelność	1. 60, 61, 62	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA PLUS ODSETKI OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI NR 8/2013, 98/2014, 315/2013(PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI)
		C: stosunek prawny	1. 60, 61, 62	TYTUŁ WYKONAWCZY NR 8/2013 Z DNIA 23.01.2013R., NR 98/2014 Z DNIA 26.02.2014R., NR 315/2013 Z DNIA 11.09.2013R.

Wierzyciel hipoteczny: GMINA LIDZBARK

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		64	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma		64	14902,00	
3. Suma słownie		64	CZTERNAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘCET DWA	
4. Waluta sumy		64	ZŁ	
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1. 64	1
		B: wierzytelność	1. 64	NIEUISZCZONY PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI PLUS NALEŻNE ODSETKI
		C: stosunek prawny	1. 64	TYTUŁ WYKONAWCZY NR 212/2014 Z DNIA 30.09.2014R.

Wierzyciel hipoteczny: GMINA LIDZBARK

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		67	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma		67	8278,00	
3. Suma słownie		67	OSIEM TYSIĘCY DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT OSIEM	
4. Waluta sumy		67	ZŁ	
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1. 67	1
		B: wierzytelność	1. 67	NIEOPŁACONY PODATEK OD

				NIERUCHOMOŚCI, ODSETKI
	C: stosunek prawny	1.	67	TYTUŁ WYKONAWCZY NR FN/19/2015 Z DNIA 22.04.2015R.

Wierzyciel hipoteczny: GMINA LIDZBARK

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	71	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
2. Suma	71	4966,00			
3. Suma słownie	71	CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘCSET SZEŚCZDZIESIĄT SZEŚĆ			
4. Waluta sumy	71	ZŁ			
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	71	1
		B: wierzytelność	1.	71	NIEOPŁACONY PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI, ODSETKI
		C: stosunek prawny	1.	71	TYTUŁ WYKONAWCZY NR FN/45/2015 Z DNIA 22.07.2015R.

Wierzyciel hipoteczny: GMINA LIDZBARK

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	74, 75	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
2. Suma	74, 75	7483,20			
3. Suma słownie	74, 75	SIEDEM TYSIĘCY CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT TRZY 20/100			
4. Waluta sumy	74, 75	ZŁ			
6. Udział	1.	74, 75	2		
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	74, 75	1
		B: wierzytelność	1.	74, 75	CZĘŚĆ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETKI USTAWOWE, KOSZTY PROCESU I NADANIA KLAUZULI WYKONALNOŚCI
		C: stosunek prawny	1.	74, 75	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	74, 75	WPISANE NA UDZIALE ARSENA SHAHBAZIAN			

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

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	91, 92, 93	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
---------------------------------	------------	---------------------

2. Suma		91, 92, 93	9159,00
3. Suma słownie		91, 92, 93	DZIEWIĘĆ TYSIĘCY STO PIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ
4. Waluta sumy		91, 92, 93	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1. 91, 92, 93
		B: wierzytelność	1. 91, 92, 93
		C: stosunek prawny	1. 91, 92, 93
			1
			WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI.
			TYTUŁY WYKONAWCZE : Z DNIA 05.04.2016R NR FN/10/2016 I FN/11/2016 ORAZ Z DNIA 10.10.2016R. NR FN/129/2016.

Wierzyciel hipoteczny: GMINA LIDZBARK



Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości jako wolną od nieujawnionych obciążeń.

Wg informacji zlecającego jako następcą prawnym po zmarłym Arsenie Shahbazyanie. W udziale 1/2 nieruchomości jest gmina miasto Lidzbark. Rzeczoznawca nie dysponował dokumentami określającymi obecny stan prawny nieruchomości.

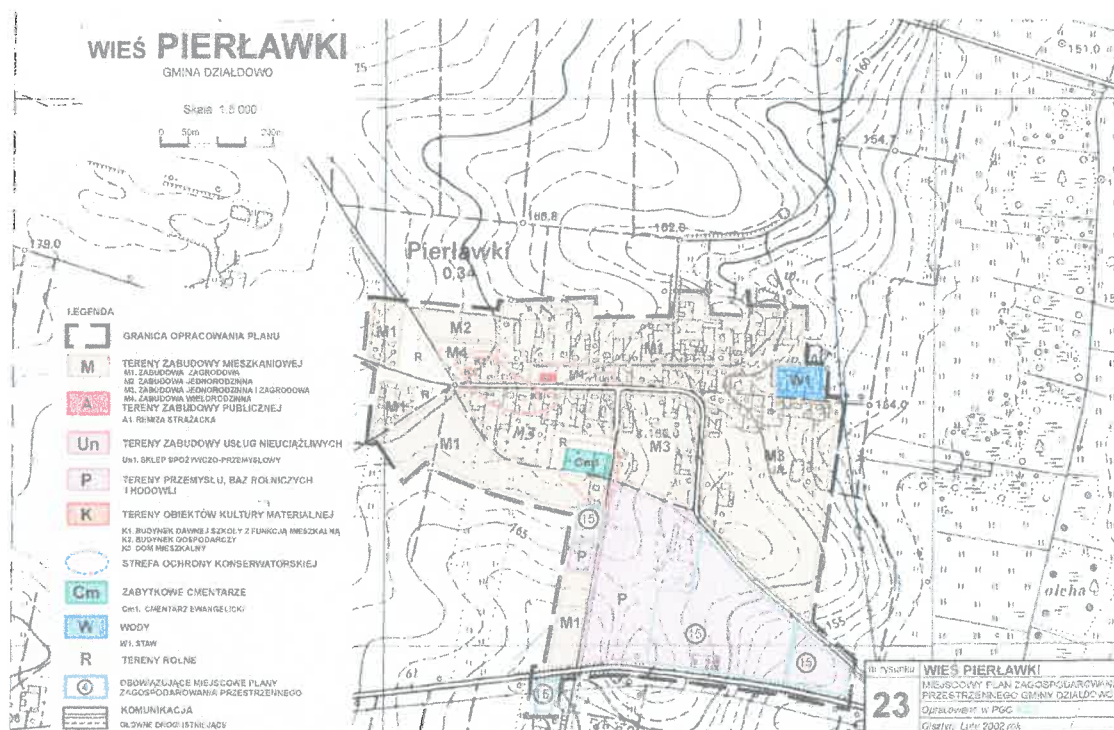
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów (wg danych z geoportalu powiatu działowskiego)

Jednostka ewidencyjna	Działdowo
Obręb ewidencyjny	Pierławki
Nr działki	274
Powierzchnia gruntu [ha]	1,0300
Klasoużytek	R

Powierzchnia działki nr 274 została przyjęta na podstawie wpisów w księdze wieczystej.

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla terenu wycenianej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Działdowo nr V/27/03 z dnia 21.02.2003 r. Wg zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działka nr 274 leży na terenie oznaczonym P jako tereny przemysłu , baz rolniczych i hodowli



5.4. Opis nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest w Pierławkach w pobliżu zachodnich granic administracyjnych miasta Działdowo. Stanowi ona działkę nr 274 o powierzchni 1,0300 ha. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej w odległości około 100m od drogi wojewódzkiej nr 544. Działka 274 ma kształt regularny zbliżony do trapezu. Topografia działki z lekkim spadkiem w kierunku południowo wschodnim, w części zainwestowanej wokół budynku płaska. Działka jest ogrodzona w obszarze zainwestowania płotem pełnym z elementów drewnianych a od strony drogi dojazdowej płotem murowanym wraz z bramą wjazdową dwuskrzydłową i furtką, pozostała część działki ogrodzona płotem z siatki stalowej na słupkach stalowych. Teren działki jest zagospodarowany z utwardzeniami w obszarze zainwestowania, częściowo trawnik i roślinność ozdobna, na terenie działki znajdują się dwa oczka wodne zasilane wodą opadową z dachu budynku oraz fontanna i mostki. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki z zabudową mieszkalną o niskiej intensywności oraz działki niezabudowane użytkowane rolniczo. Podstawowe zaplecze handlowe znajduje się w promieniu do ok. 400 m, w centrum Pierławek, pełne zaplecze usługowo-handlowe m.in. poczta, ośrodek zdrowia, apteki, kościół itp. na terenie Działdowa zlokalizowanego w odl. 3 km w kierunku wschodnim. Lokalizacja dla funkcji mieszkaniowej dobra. Działka uzbrojona w następujące instalacje: energii elektrycznej i wody z sieci gminnej, kanalizacja lokalna. Działka w części wschodniej jest niezabudowana i niezagospodarowana. Działka 274 zabudowana jest w części zachodniej domem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym, podpiwniczonym z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej z pełnym deskowaniem krytym dachówką ceramiczną wybudowanym w 2010 roku (wg informacji najemcy - rzeczoznawca nie dysponował dokumentacją budowlaną dot obiektu), wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej z bloczków ceramicznych typu Porotherm na fundamentach betonowych, stropy

żelbetowe, na poddaszu sufity lekkie. Elewacja budynku ocieplona styropianem pokryta tynkiem strukturalnym. Budynek w dobrym stanie technicznym, na poddaszu widoczne miejscowe ślady zacieków z ubytkami farby. Dodatkowo na działce znajdują się inne obiekty budowlane murowane i drewniane.

Dla potrzeb wyceny rzeczoznawca nie dysponował projektem budowlanym oraz zawiadomieniem/pozwoleniem na użytkowanie budynku. Brak możliwości określenia dokładnego roku budowy.

Szczegółowa lokalizacja



www.google.pl/maps/place/

Zestawienie pomieszczeń w budynku – na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy :

Kondygnacja	Pomieszczenie	Powierzchnia(m ²)
Parter	wiatrołap	8,40
Parter	korytarz	50,96
Parter	łazienka	5,16
Parter	łazienka	5,40
Parter	łazienka	13,80
Parter	kuchnia	28,64
Parter	salon	44,00
Parter	pokój	23,40
Parter	pokój	26,44
Parter	pokój	22,25
Parter	ogród zimowy	33,22
Parter	klatka schodowa	7,61
Parter	garaż	34,00
Poddasze	łazienka	11,50
Poddasze	kuchnia	16,20
Poddasze	pralnia	9,20

Poddasze	pokój	43,10
Poddasze	pokój	99,70
	RAZEM	482,98

Parametry powierzchniowe budynku mieszkalnego:

- Powierzchnia użytkowa **415,76 m²** + garaż i ogród zimowy ,
Elementy wykończenia wnętrza budynku mieszkalnego :

<i>tynki i okładziny ścian i sufitów</i>	Na ścianach i sufitach tynki gipsowe malowane , w sanitariatach i w pasie roboczym w kuchni kafle ceramiczne, sufity częściowo podwieszane z oświetleniem punktowym	
<i>podłogi i posadzki</i>	W pomieszczeniach mieszkalnych panele podłogowe, na korytarzu, w kuchni , w pom. sanitarnych i pokoju zimowym płytki ceramiczne. Schody betonowe z okładzinami . Na poddaszu w pokojach brak okładzin podłóg .	
<i>stolarka okienna</i>	Okna i drzwi balkonowe pcv z okleinami drewnopodobnymi, parapety wewnętrzne z konglomeratu na poddaszu okna połaciowe drewniane , zewnętrzne z płyt granitowych	
<i>stolarka drzwiowa</i>	Drzwi wejściowe pełne antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne drewniane częściowo szklone, w garażach bramy uchylne	
<i>biały montaż</i>	W łazienkach wanny narożne i kabiny prysznicowe , umywalki i sedesy kompaktowe oraz z instalacją podtynkową ,	
<i>instalacje</i>	Elektryczna i wody z sieci gminnej, kanalizacja lokalna do szamba ekologicznego, ogrzewanie miejscowe zasilane z kotła na paliwo stałe , grzejniki stalowe płytowe a w łazienkach drabinkowe , dodatkowo	

	ogrzewanie podłogowe na korytarzu i w kuchni oraz kominek w salonie, 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 charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości lokalowej wyceniono w **podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.**

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 1347.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 3.1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są 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, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych lokali podobnych do obliczenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego zastosowano podejście porównawcze, metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny.

- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań ze zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich opisem i charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowe i liczby jednostek porównawczych (np. m. kw. powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi,
- **obszar rynku:** województwo warmińsko – mazurskie (powiat działdowski), województwo kujawsko - pomorskie
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w roku 2020 - 2021.

Powiat działdowski – powiat znajdujący się w południowej części województwa warmińsko-mazurskiego. Siedzibą powiatu jest Działdowo. Powiat graniczy z powiatami nowomiejskim, iławskim, 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. Według statystyki GUS w 2013 roku na obszarze powiatu znajdowało się 14 turystycznych obiektów noclegowych. Na terenie powiatu w 2011 r. zarejestrowanych było łącznie ok. 4 tys. podmiotów gospodarki narodowej, w tym m.in.: 132 państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego, 131 spółek handlowych, 34 spółdzielnie, 24 spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego, 1 przedsiębiorstwo państwowe, natomiast zdecydowaną większość stanowią osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą – 3102. Powiat Działdowski zajmuje jedno z pierwszych miejsc w województwie pod względem wskaźnika inwestycji przypadających na jedno przedsiębiorstwo. W 2013 r. dochody gmin na 1 mieszkańca w powiecie wyniosły 2989 zł, przy średniej krajowej wynoszącej 3099 zł. Stopa bezrobocia ukształtowała się w tym czasie na poziomie 30,2%. W tym samym roku środki na finansowanie lub współfinansowanie projektów unijnych wyniosły 0,4 mln zł.

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 o powierzchniach dużych tj. ponad 300 m² nie jest dostatecznie rozwinięty na terenie powiatu działdowskiego, dlatego rynek badania cen rozszerzono o województwo sąsiednie – tj. kujawsko – pomorskie, gdzie w ciągu 2020 - 2021 roku zanotowano odpowiednią ilość transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości. Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na tym rynku kształtują się w granicach od 2951,39 zł do 5535,06 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 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,
- 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	Zamość	15.10.2020	5751	216,80	1 200 000 zł	5 535,06 zł
2	Działdowo	09.09.2020	3108	304,60	1 050 000 zł	3 447,14 zł
3	Tulibowo	30.07.2020	1200	345,71	1 790 000 zł	5 177,75 zł
4	Filice	10.02.2020	8716	336,28	1 185 000 zł	3 523,85 zł
5	Niemcz	16.03.2020	1977	329,00	1 820 000 zł	5 531,91 zł
6	Toruń ul Skierki	22.12.2020	1652	402,00	1 830 000 zł	4 552,24 zł
7	Żołędowo	22.12.2020	1849	220,00	1 200 000 zł	5 454,55 zł
8	Gródki	24.08.2020	1328	230,40	680 000 zł	2 951,39 zł
Cena minimalna:						2 951,39 zł
Cena średnia:						4 521,74 zł
Cena maksymalna:						5 535,06 zł

Nieruchomość A

- Ulica (miejscowość): **Działdowo**
- Pow. użytkowa budynku: **304,60 m²**
- Pow. działki: **3108 m²**
- Data transakcji **9.09.2020**
- Cena za 1 m²: **3447,14 zł**

Nieruchomość B

- Ulica (miejscowość): **Filice**
- Pow. użytkowa budynku: **336,28 m²**
- Pow. działki: **8716 m²**
- Data transakcji **10.02.2020**
- Cena za 1 m²: **3523,85 zł**

Nieruchomość C

- Ulica (miejscowość): **Żołędowo**
- Pow. użytkowa budynku: **220,00 m²**
- Pow. działki: **1849 m²**
- Data transakcji **22.12.2020**
- Cena za 1 m²: **5454,55 zł**

Wartość rynkowa (w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku) na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną (2951,39 zł/m² p. u.) i ceną maksymalną (5535,06 zł/ m² p.u.).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C \text{ max} - C \text{ min} = 5535,06 \text{ zł/m}^2 - 2951,39 \text{ zł/m}^2 = 2583,67 \text{ zł/ m}^2$$

Przyjęte wagi poszczególnych cech rynkowych oraz zakresy kwotowe przedstawiono w poniższej tabeli.

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ² p.u.]
1	lokalizacja	30	775,10
2	wielkość działki	10	258,37
3	wielkość budynku	20	516,73
4	standard wykończenia	25	645,92
5	dostępność komunikacyjna	15	387,55
	razem	100	2583,67

Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

- **lokalizacja:** średnia, dobra, bardzo dobra (kryterium stanowi odległości od centrum oraz zaplecza handlowo-usługowego, warunki środowiskowe, uciążliwość sąsiedztwa),
- **wielkości działki:** mała (do 1500 m²), średnia (1500-5000 m²), duża (powyżej 5000 m²),
- **powierzchnia użytkowa budynku:** mała (do 250 m²), średnia (od 250 do 400 m²), duża (powyżej 400 m²),
- **standard wykończenia budynku i zagospodarowania:** bardzo dobry, dobry, słaby (w zależności od użytych materiałów i wykończenia wnętrza),
- **dostępność komunikacyjna :** słaba, dobra, bardzo dobra.

Porównanie nieruchomości parami.

Lp.	Opis			Objekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Data transakcji			01.03.2021	9.09.2020		10.02.2020		22.12.2020	
2	Cena transakcyjna [zł/m ²]				3447,14		3523,85		5454,55	
3	Cena transakcyjna skorygowana na datę wyceny [zł/m ²]				3447,14		3523,85		5454,55	
4	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]			415,76	304,60		336,28		220,00	
5	Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]
6	lokalizacja	30	775,10	db	db	0	db	0	bdb	-387,55
7	wielkość działki	10	258,37	duża	średnia	129,19	duża	0	średnia	129,19
8	powierzchnia użytkowa bud.	20	516,73	duża	średnia	-258,37	średnia	-258,37	średnia	-516,73
9	standard wykończenia	25	645,92	dobry	dobry	0	bdb	-322,96	bdb	-322,96
10	dostępność komunikacyjna	15	387,55	db	bdb	-193,78	db	0	bdb	-193,78
11	Suma poprawek	100	2583,67			-322,96		-581,33		-1291,83
12	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. po poprawkach				3124,18		2942,52		4162,72	
13	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. budynku liczona jako średnia arytmetyczna [zł]				3409,81					

8.3. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości (W_n) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku,

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

$$W_n = 415,76 \text{ m}^2 \times 3409,81 \text{ zł/m}^2 = 1\,417\,662,60 \text{ zł} \approx 1\,418\,000 \text{ zł}$$

Wartość udziału 1/2 wynosi:

$$W_n = 1\,418\,000 \text{ zł} \times 1/2 = 709\,000 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr 274, zlokalizowanej w Pierławkach, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wynosi:

$$W_n = 709\,000 \text{ zł}$$

słownie: siedemset dziewięć 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. Brak możliwości określenia dokładnego roku budowy.**
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 26 ponumerowanych stron.



Zdjęcia wycenianej nieruchomości









MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI

