

# Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego GEO-GRUNT Michał Luto

OLSZTYN tel. 0 607 941 564

SUWAŁKI tel. 0 693 230 774

e-mail: [biuro@geogrunt.pl](mailto:biuro@geogrunt.pl)



## • WYCENA NIERUCHOMOŚCI

- Kupno-sprzedaż
- Kredyty
- Urzędy
- Inne

## • GEODEZJA

- Podziały
- Rozgraniczenia
- Mapy

## • OCHRONA ŚRODOWISKA

- Operaty gospodarki odpadami
- Ocena oddziaływania inwestycji na środowisko

## • BUDOWNICTWO

- Projekty
- Inwentaryzacja
- Audyt energetyczny

## • DORADZTWO MAJĄTKOWE

- Efektywność inwestowania
- Analiza stanu prawnego oraz jego regulacje
- Reprezentowanie stron przed urzędami

### *Położenie nieruchomości:*

Województwo: *Warmińsko-mazurskie*  
Powiat: *działdowski*  
Gmina: *Lidzbark*  
Obręb: *2 m. Lidzbark*  
Działka(i) ewid.: *913*  
Ulica: *Okopowa 22*

### *Rodzaj praw do nieruchomości:*

- *Prawo własności*

# Operat Szacunkowy

**wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki  
Nr 913 o łącznej powierzchni 0,0563 ha, położonej w Lidzbarku  
przy ulicy Okopowej 22**

**w celu określenia wartości rynkowej działek nr 913 dla potrzeb sprzedaży**

**Wartość przedmiotu wyceny na dzień wyceny wynosi:  
380 000 zł**

**Słownie:** trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych.

### **AUTOR:**

Michał Luto – RZECZOZNAWCA  
MAJĄTKOWY uprawnienia  
państwowe nr 4325 Ministra  
Infrastruktury

członek Oddział Olsztyn



**Olsztyn, październik 2022 r.**

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1	<p><b>Określenie nieruchomości:</b></p> <p><b>Powiat:</b> działdowski</p> <p><b>Gmina:</b> Lidzbark</p> <p><b>Obręb:</b> 2 m. Lidzbark</p> <p><b>Adres:</b> ul. Okopowa 22</p> <p><b>Działka(i) nr ewid.:</b> 913</p> <p><b>Powierzchnia:</b> 0,0563 ha;</p> <p><b>Księga Wieczysta:</b> KW EL1D/00014013/7</p>
2	<p><b>Cel i zakres wyceny:</b></p> <p><b><u>Określenie wartości rynkowej działki nr 913 jako przedmiotu prawa własności nieruchomości dla potrzeb sprzedaży</u></b></p>
3	<p><b>Rodzaj prawa do nieruchomości:</b></p> <p>prawo własności</p>
4	<p><b>Rodzaj nieruchomości:</b></p> <p>gruntowa zabudowana</p>
5	<p><b>Wartość przedmiotu wyceny na dzień wyceny wynosi:</b></p> <p><b>380 000 zł</b></p> <p>Słownie: trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych.</p>
6	<p><b>Data określenia wartości:</b> 24 października 2022 r.</p>
7	<p><b>Data sporządzenia operatu:</b> 24 października 2022 r.</p>
8	<p><b>Uprawnienia autora operatu:</b></p> <p>Michał Luto – uprawnienia nr 4325 Ministra Infrastruktury</p>
9	<p><b>UWAGI</b></p>
10	<p><b>Podpis rzeczoznawcy majątkowego i pieczęćka</b></p>



## SPIS TREŚCI:

SPIS TREŚCI:.....	3
<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>2.CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
3.1.PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2.PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	4
3.3.PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	5
3.4.ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
<b>4.OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>5</b>
<b>5.OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>6</b>
5.1.STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	6
5.2.OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW .....	9
5.3.OPIS TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI .....	9
5.3.1. <i>Opis położenia</i> .....	9
5.3.2. <i>Opis działki gruntowej</i> .....	10
5.3.3. <i>Opis budynków</i> .....	11
5.3.3.A <i>budynek mieszkalny o pow. użytkowej 133,82 m<sup>2</sup></i> .....	11
5.3.3.B <i>budynek wielofunkcyjny o pow. użytkowej 89,19 m<sup>2</sup></i> .....	13
<b>6.UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OCHRONNE.....</b>	<b>15</b>
<b>7.PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....</b>	<b>15</b>
<b>8.ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI.....</b>	<b>16</b>
8.1.RODZAJ ANALIZOWANEGO RYNKU.....	16
8.2.OBSZAR ANALIZOWANEGO RYNKU .....	16
8.3.OKRES, KTÓRYM OBJĘTO ANALIZĘ RYNKU.....	16
8.4.OGRANICZENIA ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PRAWA .....	16
8.5.EKONOMICZNA ANALIZA RYNKU .....	17
8.6.TREND CZASOWY .....	17
8.7. WYNIKI ANALIZY RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI ZABUDOWANYMI .....	17
<b>9.OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>19</b>
9.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNIANIA .....	19
9.2 OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH WPLYWAJĄCYCH NA WARTOŚĆ DZIAŁKI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ ...	19
9.3.OCENA RYNKU W ASPEKcie PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH .....	20
9.4.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	21
<b>10.DANE KOŃCOWE – KOMENTARZ I WNIOSKI .....</b>	<b>22</b>
10.1.KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....	22
10.2.PODPIS I PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY .....	23

# 1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest **nieruchomość gruntowa zabudowana** zlokalizowana w **Lidzbarku przy ul. Okopowej 22, obręb 2 m. Lidzbark.**

Nieruchomość składa się z:

- ✓ Działki nr **913** o powierzchni **0,0563 ha**, obręb **Lidzbark**,
- ✓ budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej **133,82 m<sup>2</sup>** oraz budynku dodatkowego o powierzchni użytkowej **89,19 m<sup>2</sup>**.

Działka wchodzi w skład nieruchomości opisanej w **Księdze Wieczystej o numerze EL1D/00014013/7** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Działdowie, Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właścicielem nieruchomości są: **Małgorzata Shahbazyan w ½ części i Gmina Lidzbark w ½ części.**

Zakres wyceny obejmuje: **określenie wartości rynkowej nieruchomości (działki nr 913) jako prawa własności nieruchomości zabudowanej, położonej w Lidzbarku przy ul. Okopowej 22.**

## 2. Cel wyceny

Celem wyceny jest **określenie wartości rynkowej jako prawa własności nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.**

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

### 3.1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest Gmina Lidzbark.

### 3.2. Podstawy materialno-prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899 ze zmianami),
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.);

### **3.3. Podstawy metodologiczne**

- ✓ Orzecznictwo Komisji Odpowiedzialności Zawodowej sekcji dla rzeczoznawców majątkowych, Warszawa sierpień 2007r.
- ✓ Hopper, Cymerman – System i procedury szacowania nieruchomości,
- ✓ Prystupa – Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą,
- ✓ Baranowski – Zużycie obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane.

### **3.4. Źródła danych merytorycznych**

- ✓ Księgi Wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w Działdowie.
- ✓ Ewidencja gruntów i budynków,
- ✓ Przegląd Aktów Notarialnych (obrot cywilno-prawny),
- ✓ Wywiad terenowy (wizja lokalna),
- ✓ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a w przypadku braku decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ewentualnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy,
- ✓ Własna baza danych.

## **4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| ✓ data sporządzenia operatu szacunkowego:             | <b>24.10.2022r.</b> |
| ✓ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | <b>24.10.2022r.</b> |
| ✓ data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny  | <b>24.10.2022r.</b> |
| ✓ data wizji terenowej:                               | <b>27.10.2022r.</b> |

## 5. Opis i określenie stanu nieruchomości

### 5.1. Stan prawny nieruchomości

Działka objęta zakresem wyceny wchodzi w skład nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr **EL1D/00014013/7** prowadzona przez Sąd Rejonowy w **Działdowie**, która została zbadana osobiście.

**Dział IO** zawiera wpisy: województwo warmińsko- mazurskie, powiat działdowski, gmina Lidzbark, obręb 2 m. Lidzbark, ul. Okopowa 22, działka nr 913 o pow. 0,0563 ha.

**Dział ISp** – brak wpisów.

**Dział II** zawiera wpisy: Arsen Shahbazyan, s. Hrachik i Lusik w ½ części oraz Małgorzata Shahbazyan, c. Ryszarda i Lidii w ½ części.

**Dział III** – 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 (wpisano na udziale wynoszącym ½ cz. w nieruchomości wspólnej należącej do Arsena Shahbazyana).

Ostrzeżenie: 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 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 kolejny wierzyciel- Raiffeisen Bank Polska S.A. w Warszawie, w sprawie KM 7519/11

-do egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel przedsiębiorstwo produkcyjne Artmet-Wilczek Mirosław, 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 Mieszkalski PPHU SEZON, w sprawie KM 7448/11
- do egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel - INKOPAX-T Spółka z o.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. z o.o. z/s w Warszawie w sprawie KM 1362/12
- do egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel - Lidia Shahbazyan, Anaida Shahbazyan, Aleksander Shahbazyan - 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 Shahbazyan;
- 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 Shahbazyan.
- 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 wynoszącym 1/2 części należącym do Małgorzaty Shahbazyan.
- 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 2 wynoszącym 1/2 części należącym do Arsena Shahbazyana.

- 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 Shahbazyan przyłączył się kolejny wierzyciel - 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 Shahbazyana przyłączył się kolejny wierzyciel - Warmiński Bank Spółdzielczy w Jonkowie, w sprawie KM 1569/16.

**Dział IV** - Hipoteka umowna zwykła 307 556,04 CHF na rzecz TRIGON PROFIT XXI Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zabezpieczająca kredyt konsolidacyjny na spłatę posiadanych zobowiązań oraz dowolny cel konsumpcyjny,

Hipoteka umowna zwykła 153 778,02 CHF na rzecz TRIGON PROFIT XXI Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zabezpieczająca odsetki i koszty od kredytu konsolidacyjnego.

Hipoteka umowna kaucyjna 220 000 na rzecz Hüseyin Koç zabezpieczająca 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.

Hipoteka przymusowa 108 283,91 zł na rzecz Warmińskiego Banku Spółdzielczego zabezpieczająca 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., Bankowe tytuły egzekucyjne nr 12/2011 i 13/2011 wystawione w dniu 21.06.2011r. zaopatrzone przez Sąd Rejonowy w Działdowie w klauzule wykonalności w dniu 06.07.2011r. SYGN. AKT I Co 894/11.

Hipoteka przymusowa 250 853,33 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Działdowie zabezpieczająca 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., 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.

Hipoteka przymusowa 13 581,24 zł na rzecz MIK Sp. z o.o. zabezpieczająca należność główną z ustawowymi odsetkami z tytułu...



Hipoteka przymusowa 10 000 zł na rzecz MIK Sp. z o.o. zabezpieczająca należność główna plus odsetki ustawowe od 4.01.2011r., wyrok Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie Wydział V Gospodarczy z dnia 24.05.2011r. o zapłatę

Hipoteka przymusowa 17 866,66 zł na rzecz „ALDA” S.A. zabezpieczająca należność główna i odsetki, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 7.03.2011r. Sygn. Akt V Gnc 331/11 wydany przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział V Gospodarczy.

Hipoteka przymusowa 7 919,76 zł na rzecz JAS-FBG S.A. zabezpieczająca część należności głównej, odsetki ustawowe, 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. Wpisana na udziale Arsena Shahbazyan.

Hipoteka przymusowa 1 044,00 zł na rzecz Gminy Lidzbark stanowiąca zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zaległości w podatku od nieruchomości, na którą składa się należność główna plus odsetki, tytuł wykonawczy nr FN.124.2018 z dnia 16 lutego 2018 r. Hipoteka wpisana na udziale nr 3 należącym do Małgorzaty Shahbazyan.

## 5.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów

- |                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| ✓ Województwo                   | – <b>warmińsko-mazurskie</b> |
| ✓ Powiat                        | – <b>działdowski</b>         |
| ✓ Jednostka ewidencyjna         | – <b>Lidzbark</b>            |
| ✓ Obręb                         | – <b>Lidzbark</b>            |
| ✓ Numer ewidencyjny działki(ek) | – <b>913</b>                 |
| ✓ Numer Księgi Wieczystej       | – <b>EL1D/00014013/7</b>     |

## 5.3. Opis techniczno-użytkowy nieruchomości

### 5.3.1. Opis położenia

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w północno-wschodniej części Polski, na terenie województwa **warmińsko mazurskiego**, w mieście **Lidzbark** (około 8 tys. mieszkańców).

Nieruchomość położona jest w strefie pośredniej miasta, przy ulicy Okopowej (poniżej zamieszona mapka). Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Stan usług i zaplecza bytowego w miarę dobry- obiekty handlowe i usługowe różnych branż znajdują się w niewielkim oddaleniu. Lokalizację przedmiotowej nieruchomości ze względu na pełnią funkcję należy uznać za dobrą.



### 5.3.2. Opis działki gruntowej

#### Wyposażenie techniczne

Urządzenia infrastruktury technicznej w ulicy:

- Wodociąg - sieciowy
- Kanalizacja sanitarna - sieciowa
- Elektryczność - sieciowa
- Gaz - sieciowy
- Nawierzchnia jezdni - droga utwardzona.

#### Stan zagospodarowania

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym oraz dodatkowym budynkiem wielofunkcyjnym. Teren działki zagospodarowany.

#### Otoczenie nieruchomości

Wyceniany obiekt otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną.

#### Dostępność komunikacyjna

Dostępność do nieruchomości drogą utwardzoną. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

kształt nieruchomości i warunki gruntowo-wodne

kształt działki – regularny, warunki gruntowo-wodne – korzystne.

rodzaj usług i zaplecza bytowego

rodzaj i jakość otoczenia – obiekty handlowe i usługowe różnych branż znajdują się w niewielkim odległości. Lokalizacja dobra.

### 3.3. Opis budynków

#### 3.3.A budynek mieszkalny o pow. użytkowej 133,82 m<sup>21</sup>

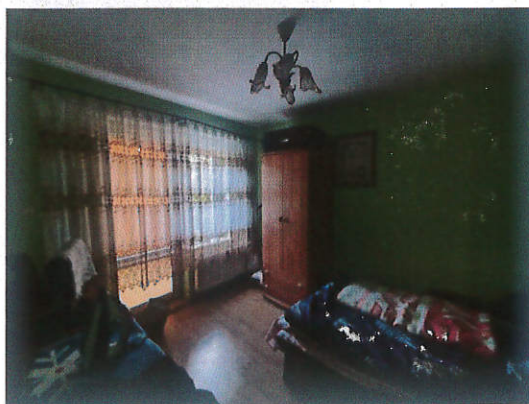
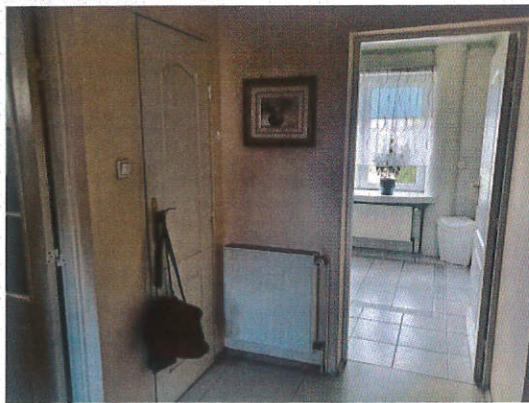
Parter		Poddasze	
Korytarz	6,37	Pokój	13,98
Łazienka	10,00	Pokój	19,35
Pokój	9,48	Pokój	9,43
Pokój	30,77	łazienka	6,41
składzik	1,39	Pokój	9,48
sień	2,06	komunikacja	10,69
komunikacja	4,41		
<b>SUMA:</b>		<b>133,82</b>	

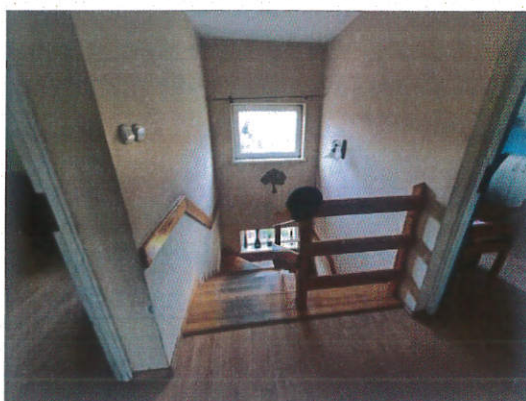
### OPIS TECHNICZNY

Rodzaj i przeznaczenie obiektu	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący
Rok budowy	Lata dziewięćdziesiąte
Gospodarka remontowo- zapobiegawcza	Poprawna, budynek poddawany remontom bieżącym
Liczba kondygnacji podziemnych	1,5
Konstrukcja	Tradycyjna murowana
Fundamenty	Murowane
Podpiwniczenie	Brak
Ciany zewnętrzne	Murowane obustronnie tynkowane,
Ciany wewnętrzne	Murowane obustronnie tynkowane,
Stropy	Betonowe
Dach – pokrycie	Dwuspadowy o konstrukcji drewnianej kryty dachówką
Próbki blacharskie	Z blachy ocynkowanej
Posadzki, wykończenie	W pomieszczeniach mokrych posadzki z terakoty, w pokojach na podłogach panele podłogowe.
Okna okienna	PCV
Drzwi drzwiowa	Drzwi wejściowe antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne typowe plyninowe

<b>Elewacja</b>	Tynk cementowy „baranek”
<b>Instalacje</b>	Energia, woda, kanalizacja, gaz, centralne ogrzewanie lokale
<b>Sposób użytkowania obiektu</b>	Budynek mieszkalny
<b>Możliwość i warunki dalszej eksploatacji</b>	Obecny standard budynku ocenia się na dobry.
<b>Sposób użytkowania w stosunku do ustaleń planu miejscowego</b>	Zgodny
<b>Uwagi</b>	Brak

### Dokumentacja fotograficzna





budynek wielofunkcyjny o pow. użytkowej 89,19 m<sup>2</sup>

Budynek gospodarczy	
sala	78,90
kuchnia	10,29
<b>SUMA:</b>	<b>89,19</b>

## OPIS TECHNICZNY

Typ i przeznaczenie obiektu	Budynek wielofunkcyjny, częściowo połączony z budynkiem mieszkalnym
Wiek budowy	Lata dziewięćdziesiąte
Stan techniczny / poddanie remontowo-odbudowawcze	Poprawna, budynek poddawany remontom bieżącym
Liczba kondygnacji	1
Systemy konstrukcyjne	Tradycyjna murowana
Materiały konstrukcyjne	Murowane
Stan techniczny wewnętrzny	Brak
Stan techniczny zewnętrzny	Murowane obustronnie tynkowane,

<b>Dach – pokrycie</b>	Dwuspadowy o konstrukcji drewnianej kryty dachówką
<b>Obróbki blacharskie</b>	Z blachy ocynkowanej
<b>Posadzki, wykończenie</b>	W całym budynku posadzki z terakoty
<b>Stolarka okienna</b>	PCV
<b>Stolarka drzwiowa</b>	Typowa
<b>Tynki wewnętrzne</b>	Cementowo- wapienne, w pasie roboczym w kuchni płytek ceramicznych.
<b>Elewacja</b>	Tynk cementowy „baranek”
<b>Instalacje</b>	Kanalizacyjna- sieciowa Wodociąg - sieciowy Energia elektryczna - sieciowa C.O lokalne
<b>Sposób użytkowania obiektu</b>	Budynek wielofunkcyjny
<b>Możliwość i warunki dalszej eksploatacji</b>	Obecny standard budynku ocenia się na dobry.
<b>Sposób użytkowania w stosunku do ustaleń planu miejscowego</b>	Zgodny
<b>Uwagi</b>	Brak

### Dokumentacja fotograficzna



<b>Dach – pokrycie</b>	Dwuspadowy o konstrukcji drewnianej kryty dachówką
<b>Obróbki blacharskie</b>	Z blachy ocynkowanej
<b>Posadzki, wykończenie</b>	W całym budynku posadzki z terakoty
<b>Stolarka okienna</b>	PCV
<b>Stolarka drzwiowa</b>	Typowa
<b>Tynki wewnętrzne</b>	Cementowo- wapienne, w pasie roboczym w kuchni płytek ceramicznych.
<b>Elewacja</b>	Tynk cementowy „baranek”
<b>Instalacje</b>	Kanalizacyjna- sieciowa Wodociąg - sieciowy Energia elektryczna - sieciowa C.O lokalne
<b>Sposób użytkowania obiektu</b>	Budynek wielofunkcyjny
<b>Możliwość i warunki dalszej eksploatacji</b>	Obecny standard budynku ocenia się na dobry.
<b>Sposób użytkowania w stosunku do ustaleń planu miejscowego</b>	Zgodny
<b>Uwagi</b>	Brak

### Dokumentacja fotograficzna



ostatnich dwóch lat, poprzedzających wycenę a także gdy ich ceny<sup>3</sup> i cechy wpływające na wartość oraz warunki dokonania transakcji są znane. **Na ceny, w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości, zasadniczy wpływ mają cechy rynkowe nieruchomości. Wartość nieruchomości skorygowano kwotowo ze względu na cechy różniące te nieruchomości w stosunku do nieruchomości wycenianej.**

## **8. Analiza i charakterystyka rynku obrotu nieruchomościami**

### **8.1. Rodzaj analizowanego rynku**

Analizie poddano rynek obrotu nieruchomości o zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej.

Analizie poddano w miarę jednorodny lokalny rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi charakteryzujący się podobnym:

- Stanem nieruchomości,
- Przeznaczeniem.

### **8.2. Obszar analizowanego rynku**

Jako obszar analizy rynku przyjęto obszar gminy Lidzbark oraz gmin o podobnej charakterystyce. Ze wszystkich znanych transakcji przyjęto transakcje, których przedmiot obrotu był najbardziej zbliżony do nieruchomości wycenianej.

### **8.3. Okres, którym objęto analizę rynku**

Dla potrzeb procesu wyceny przeanalizowano transakcje obrotu nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej z lat 2020 - 2022 r.

### **8.4. Ograniczenia związane z przepisami prawa**

Nie stwierdzono ograniczeń wynikających z przepisów prawa. Obiekt nie wpływa na stan środowiska w sposób wymagający opracowania jego specjalnej oceny.

<sup>3</sup> zgodnie z definicją ceny zawartą w ustawie z dnia 9 maja 2014. o informowaniu o cenach towarów i usług - art. 3.



## 5. Ekonomiczna analiza rynku

Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi (o podobnym charakterze wyceniana nieruchomość) na terenie badanego rynku jest słabo rozwinięty. Nie można notować dostatecznej ilości transakcji wolnorynkowych umożliwiających wytypowanie cech rynkowych wpływających na wartość rynkową przedmiotu wyceny i ich wag. Cechy rynkowe ustalono na podstawie analizy baz danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz na podstawie danych z biur pośrednictwa obrotu nieruchomości – preferencje kupujących.

Wysokie bezrobocie, słaby potencjał inwestycyjny regionu oraz fakt migracji ludności do większych ośrodków miejskich oraz obecna sytuacja ekonomiczna Polski sprawia, że analizowany rynek jest słabo wykształcony.

**Za jednostkę porównawczą przy wycenie nieruchomości gruntowej zabudowanej przyjęto cenę 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.**

## 5. Trend czasowy

Na rynku nieruchomości na podstawie zebranego materiału porównawczego wnioskowano, że w okresie, z którego przyjęto transakcje, nie wpływała na zmianę cen popytu ani wzrost popytu i podaży na nieruchomości gruntowe zabudowane. Materiał porównawczy był bardzo zbliżony czasowo. Nie nastąpił wzrost popytu. Z badań rynku analizowanych pod kątem wzrostu wartości związanym z upływem czasu wynika, że wartość nieruchomości podobnych znacznie waha się dając ujemne i dodatnie wartości trendu na to związek z sytuacją ekonomiczną Państwa, regionu, miejscowości ale również niedoskonałością badanego rynku. Na analizowanym rynku przedmiot transakcji podobnych do ocenianej nieruchomości pojawiał się sporadycznie.

Nie wprowadzano z tego tytułu poprawki do ceny transakcyjnej ze względu na brak czasu, jaki minął pomiędzy datą zawarcia transakcji i datą wyceny.

## 7. Wyniki analizy rynku obrotu nieruchomościami zabudowanymi

Z przeprowadzonej analizy rynku obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami rodzinnymi, że nieruchomości takie w obrocie uzyskują średnio ceny w przedziale od 2000 zł/m<sup>2</sup> do około 4500 zł/m<sup>2</sup>.

Data	Obręb	pow. (ha)	PU	Cena	zł/m2
2021-02-18	Korpele gm. Szczytno	0,1000	135	550 000 zł	4 074 zł
2021-02-06	Nowe Gizewo gm. Szczytno	0,4816	200	805 000 zł	4 025 zł
2022-03-10	Pasym	0,0880	165	600 000 zł	3 636 zł
2022-07-21	Lidzbark	0,0406	125	240 000 zł	1 920 zł
2022-03-02	Lidzbark	0,0439	135	470 000 zł	3 481 zł
2021-10-21	Lidzbark	0,3125	70	165 000 zł	2 357 zł
2021-04-15	Lidzbark	0,1282	110	300 000 zł	2 727 zł
2022-04-29	Rybno	0,0682	150	299 000 zł	1 993 zł
2022-07-12	Nidzica	0,0468	140	335 000 zł	2 393 zł
2021-06-17	Wały gm. Nidzica	0,4272	115	517 500 zł	4 500 zł

Analiza rynku jak i informacje uzyskane z biur obrotu nieruchomościami pozwalają na wysunięcie następujących wniosków:

- głównymi czynnikami cenotwórczymi mającymi wpływ na wartość rynkową takich nieruchomości są: lokalizacja, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, powierzchnia nieruchomości, standard nieruchomości.
- nieruchomości o małych powierzchniach użytkowych budynków osiągają stosunkowo większą cenę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, od nieruchomości zabudowanych budynkami o większych powierzchniach,
- poszukiwane są nieruchomości zabudowane posiadające duże powierzchnie działek, zapewniające pewien komfort intymności,
- chętniej kupowane są nieruchomości zabudowane domami mieszkalnymi jednorodziennymi wolnostojącymi niż w zabudowie bliźniaczej czy szeregowej,
- poszukiwane są przede wszystkim domy o dobrym stanie technicznym, z poprawną gospodarką remontową.



# Określenie wartości nieruchomości

## 1. Opis nieruchomości przyjętych do porównania

Do prac w procesie wyceny przyjęto trzy wybrane nieruchomości z przedstawionych w punkcie 8.7 niniejszego operatu.

Poniżej przedstawiono opis nieruchomości przyjętych do porównania, który pochodzi z aktów notarialnych oraz wizji terenowej.

### Nieruchomości porównawcze

Nieruchomość zabudowana położona w mieście Pasym data transakcji 10.03.2022r. Działka o pow. 880 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym pow. uż. ok. 165 m<sup>2</sup> oraz latkowym budynkiem mieszkalno- użytkowym. Stan techniczny i standard nieruchomości bardzo dobry, lokalizacja dobra (osiedle zabudowy jednorodzinnej w miejscowości gminnej).

**Wartość: 600 000 zł (3 636 zł/m<sup>2</sup>)**

Nieruchomość zabudowana położona w mieście Lidzbark data transakcji 15.04.2021 r. Działka o pow. 1282 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym pow. uż. ok. 110 m<sup>2</sup>. Stan techniczny i standard nieruchomości dobry, lokalizacja dobra (osiedle zabudowy jednorodzinnej w miejscowości gminnej).

**Wartość: 300 000 (2 727 zł/m<sup>2</sup>)**

Nieruchomość zabudowana położona w mieście Nidzica data transakcji 12.07.20225 r. Działka o pow. 668 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym pow. uż. ok. 110 m<sup>2</sup> oraz dodatkowym budynkiem mieszkalno- użytkowym. Stan techniczny i standard nieruchomości dobry, lokalizacja bardzo dobra (osiedle zabudowy jednorodzinnej w mieście Nidzica (osiedle wiatowym)

**Wartość: 335 000 (2 393 zł/m<sup>2</sup>)**

## 2. Określenie wag cech rynkowych wpływających na wartość działki gruntowej zabudowanej

Na podstawie przeprowadzonej ankiety (wśród specjalistów związanych z rynkiem nieruchomości) stwierdzono, że wartość nieruchomości w analizowanym segmencie rynku zależy głównie następujące czynniki: *lokalizacja, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, powierzchnia działki, standard nieruchomości, zabudowa dodatkowa.*

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
1.	Lokalizacja	25%
2.	Powierzchnia użytkowa	15%
3.	Powierzchnia działki	15%
4.	Standard nieruchomości	20%
5.	Zabudowa dodatkowa	25%
SUMA		100%

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Określa się je o ile zmieni się cena nieruchomości jeśli zmieni się jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną  $C_{\min}$  a ceną maksymalną  $C_{\max}$ , poszukuje się zmian cen i zmian wartości w przedziale  $\Delta C [C_{\min}, C_{\max}]$ .

### 9.3. Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Cecha	Ocena	Opis
Lokalizacja	Bardzo dobra	Nieruchomości położone w miastach powiatowych
	dobra	Nieruchomości położone w miejscowościach gminnych
Powierzchnia użytkowa	mała	Do 150 m <sup>2</sup> powierzchni
	duża	Pow. 150 m <sup>2</sup> powierzchni
Powierzchnia działki	mała	Do 0,1000 ha
	duża	Pow. 0,1000 ha
Standard nieruchomości	Bardzo dobry	Budynki bardzo dobrze utrzymane, niewymagające ponoszenia nakładów na remont
	dobry	Budynki wymagające odśnieżenia lub remontu
Zabudowa dodatkowa	występuje	Nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym oraz dodatkowym obiektem z możliwością wielofunkcyjnego wykorzystania
	brak	Nieruchomości zabudowane tylko budynkiem mieszkalnym

#### 4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wycenę nieruchomości sporządzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, tody porównywania parami - stosując poprawki kwotowe.

Prac w procesie wyceny przyjęto trzy nieruchomości przedstawione w punkcie 9.1.1.1. niniejszego operatu.

Różnica wartości pomiędzy ceną max. a ceną min. 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przyjętych do porównań:

$$\Delta C = \text{cena max.} - \text{cena min.} = 3\ 636\text{zł} - 2\ 393\text{zł} = 1\ 243\text{zł}$$

#### zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi w zakresie przyjętych cech rynkowych

RODZAJ CECHY	Nieruchomość wyceniana "X"	Nieruchomość porównawcza "1"	Nieruchomość porównawcza "2"	Nieruchomość porównawcza "3"
Lokalizacja	dobra	dobra	dobra	bardzo dobra
Powierzchnia użytkowa	mała	duża	mała	mała
Powierzchnia działki	mała	mała	duża	mała
Standard nieruchomości	dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
Zabudowa dodatkowa	występuje	występuje	brak	występuje

#### Określenie wartości nieruchomości z porównań dla poszczególnych par

Lp.	RODZAJ CECHY	Waga cechy w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m <sup>2</sup>	"1"	"2"	"3"
				3 636	2 727	2 393
1.	Lokalizacja	25	311	0	0	-311
2.	Powierzchnia użytkowa	15	186	186	0	0
3.	Powierzchnia działki	15	186	0	-186	0
4.	Standard nieruchomości	20	249	-249	0	0
5.	Zabudowa dodatkowa	25	311	0	311	0
				<b>100</b>	<b>1 243</b>	<b>-63</b>
<b>Wartość z uwzględnieniem poprawek</b>				<b>3 573</b>	<b>2 852</b>	<b>2 082</b>
Wartość 1 m <sup>2</sup> pow. Nieruchomości			<b>2 836</b>			

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej określono wg. wzoru:

$$W = W_{1m^2} * P_u$$

gdzie: W – wartość rynkowa nieruchomości

P<sub>u</sub> – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,

*Wartość rynkowa nieruchomości jako prawa własności wynosi:*

$$W = 2\,836 \text{ zł/m}^2 * 133,82 \text{ m}^2 = 379\,514 \text{ zł}$$

*Przyjęto wartość rynkową przedmiotu wyceny w chwili obecnej  
w wysokości: 380 000 zł*

Słownie: trzysta osiemdziesiąt złotych.

## **10. Dane końcowe – komentarz i wnioski**

1. Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości w chwili obecnej wynosi: **380 000 zł.**
2. Uzyskana wartość jest adekwatna do aktualnego poziomu rynku obrotu nieruchomościami o podobnym przeznaczeniu na opisanym rynku lokalnym.
3. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniono tylko te cechy przedmiotowej nieruchomości, które wpływają na jej wartość rynkową.
4. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wynika z porównania jej istotnych cech z cechami obiektów zbliżonych do przedmiotowej nieruchomości wziętych do porównania.
5. Uzyskana wartość przedmiotowej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do analizy i obliczeń i dlatego należy uznać ją jako prawidłową.

### **10.1. Klauzule i ustalenia dodatkowe**

- ✓ Operat niniejszy nie może być powielany i publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji,
- ✓ Operat nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie,
- ✓ Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, dla którego został sporządzony,
- ✓ Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dostępnych dokumentów technicznych i prawnych. Otrzymane od zleceniodawcy dokumenty i opisane w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia,

- ✓ Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych,
- ✓ Określona wartość rynkową jest wartością wyliczoną na podstawie cen transakcyjnych<sup>4</sup>.

## 0.2. Podpis i pieczęć rzeczoznawcy





Kopowanie w części lub całości wymaga ZGODY AUTORA



7/2

1. Polisa ubezpieczeniowa nr 1016132630... 2. Umowa ubezpieczenia... 3. Inne dane ubezpieczającego...

10. Warunki ubezpieczenia

- 1. Zakres ubezpieczenia... 2. Warunki wypłaty odszkodowania... 3. Zakres odpowiedzialności... 4. Zakres wyłączeń odpowiedzialności...

11. Dane kontaktowe... 12. Inne dane... 13. Uwagi...

14. Data zawarcia umowy... 15. Podpis i pieczęć...

16. Podpis i pieczęć kancelarii Geo-Grunt Michał Luto...

17. Data wystawienia... 18. Inne dane...

19. Uwagi...

20. Inne dane...

21. Uwagi...

22. Inne dane...

23. Uwagi...

24. Inne dane...

25. Uwagi...

26. Inne dane...

27. Uwagi...

28. Inne dane...

29. Uwagi...



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1016132630

3. Inne dane ubezpieczającego... 4. Inne dane...

5. Inne dane...

6. Inne dane...

7. Inne dane...

8. Inne dane...

9. Inne dane...

10. Inne dane...

11. Inne dane...

12. Inne dane...

13. Inne dane...

14. Inne dane...

15. Inne dane...

16. Inne dane...

17. Inne dane...

18. Inne dane...



19. Inne dane...

20. Inne dane...

21. Inne dane...

22. Inne dane...

23. Inne dane...

24. Inne dane...

25. Inne dane...

26. Inne dane...

27. Inne dane...

28. Inne dane...

29. Inne dane...

30. Inne dane...

31. Inne dane...

32. Inne dane...

33. Inne dane...

34. Inne dane...