

Operat szacunkowy

Określenie wartości rynkowej
prawa własności do nieruchomości lokalowej nr 1,
zlokalizowanej w budynku wielomieszkaniowym nr 14 ,
położonym w Lipińskich, gminie Miłki, powiecie giżyckim,
województwie warmińsko - mazurskim

Autor operatu szacunkowego

Marek Hryniewicki

Gliwice, 25 wrzesień 2023



Biegły SO Olsztyn
Marek Hryniewicki
Marek Hryniewicki

SPIS TREŚCI

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Określenie przedmiotu wyceny i zakresu wyceny.....	5
1.1 Określenie przedmiotu wyceny.....	5
1.2 Określenie zakresu wyceny.....	5
2. Określenie celu wyceny.....	5
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	5
3.1 Podstawa formalna.....	5
3.2 Podstawa materialno prawne i metodyczne.....	6
3.3 Źródła danych merytorycznych.....	6
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....	7
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.....	7
5.1 Stan prawny.....	7
5.1.1 Nieruchomość gruntowa.....	7
5.1.2 Nieruchomość budynkowa.....	10
5.1.3 Nieruchomość lokalowa.....	10
5.2 Stan techniczno – użytkowy i charakterystyka przedmiotu wyceny.....	11

6. Analiza i charakterystyka rynku.....	12
7. Przedstawienie sposobu wyceny.....	12
8. Określenie wartości rynkowej prawa do nieruchomości lokalowej.....	15
9. Wnioski końcowe oraz komentarz do wyniku.....	19
10. Klauzule i ograniczenia.....	19
11. Załączniki.....	20

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zgodnie z art. 158 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. 2010 Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami)

<i>Opis nieruchomości</i>	<p>Nieruchomość lokalową z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności do gruntu stanowi lokal nr 1 położony w budynku nr 14, położonym w Lipińskich, gminie Miłki, powiecie giżyckim, województwie warmińsko mazurskim. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 46,12 m². Lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki wraz toaletą. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 10,50 m². Dla ww. lokalu urządzono księgę wieczystą OL1G/00044101/3.</p> <p>Lokal usytuowany jest na parterze, w 2-kondygnacyjnym budynku (kondygnacje nadziemne) wraz z 1 kondygnacją podziemną – piwniczną położonym na działce nr 44/1, obręb 008, Lipińskie, gmina Miłki, powiat giżycki, województwo warmińsko mazurskie.</p>
---------------------------	---

<i>Cel wyceny</i>	Określenie wartości rynkowej (Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) praw do nieruchomości lokalowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałami w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w celu ustalenia wartości rynkowej w celu sprzedaży.
-------------------	---

<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	<p style="text-align: center;">89 500 zł</p> <p style="text-align: center;"><u>Słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset</u></p>
-----------------------------------	--

<i>Data sporządzenia Operatu</i>	<p style="text-align: center;">25 wrzesień 2023 roku</p>
----------------------------------	--

<i>Autor Operatu</i>	<p style="text-align: center;">Marek Hryniewicki</p> <p style="text-align: center;">MAREK HRYNIEWICKI UL. ŻELAZNA 12 TEL. +48543-107 200</p> <p style="text-align: center;">LPRAWNIENIA NR 1036</p> 
<i>Podpis i pieczęć autora Operatu</i>	

1. Określenie przedmiotu wyceny i zakresu wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości lokalowej nr 1 o powierzchni 46,12 m², położonej w budynku nr 14 położonym w Lipińskich składającej się z: 2 pokoi, kuchni. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 10,50 m². Z prawem własności związany jest udział 2030/10000 w nieruchomości wspólnej, który stanowi prawo własności do gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Dla nieruchomości lokalowej została urządzona KW OL1G/00044101/3, a dla nieruchomości gruntowej (na której zlokalizowany jest budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym) - KW OL1G/00043300/1. Obie prowadzone są przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku – Załącznik nr 1 i 2.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje ustalenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 1, położony w Lipińskich 14 łącznie z pomieszczeniami przynależnymi, udziałami w częściach wspólnych budynku wielomieszkaniowego, prawie własności do gruntu z uwzględnieniem poziomu cen na dzień wyceny.

2. Określenie celu wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie rynkowej wartości prawa własności do nieruchomości lokalowej w celu sprzedaży.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawa formalna

Umowa o dzieło z dnia 13 września 2023.

3.2 Podstawa materialno prawne i metodyczne

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. 2010 Nr 102, poz. 651 z póź. zm.),

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

Ustawa o własności lokali z dn. 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. 1994 Nr 85 poz.388).

(Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm) oraz Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – KSWP 1 – Wartość rynkowa i odtworzeniowa

Nota Interpretacyjna I – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

3.3 Źródła danych merytorycznych

Wizja lokalna dokonana w dniu 18 sierpnia 2023 r.

Uchwała Nr XXI.133.2016 Rady Gminy w Miłkach z dnia 3 marzec 2016 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 44/1 w miejscowości Lipińskie obręb geodezyjny Lipińskie

Uproszczony wyciąg z rejestru gruntów z dnia 9 sierpnia 2023 r.

Elektroniczne księgi wieczyste:

- nieruchomość lokalowa - OL1G/00044101/3
- nieruchomość gruntowa - OL1G/00043300/1

Raport z rynku nieruchomości mieszkaniowych – opinia pośredników nieruchomości

Mapy –wygenerowane przez <https://www.geoportal.gov.pl/>; <https://gizycko.e-mapa.net/>

Dane dot. transakcji kupna sprzedaży praw do lokali mieszkalnych pozyskane ze Starostwa Powiatowego Giżycko

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny:	25 wrzesień 2023
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny.	25 wrzesień 2023
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	25 wrzesień 2023
Data dokonania oględzin nieruchomości:	18 sierpień 2023
	25 wrzesień 2023

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1 Stan prawny

5.1.1 Nieruchomość gruntowa

Analizie poddano Księgę Wieczystą nr KW OL1G/00044101/3 (Załącznik nr 2)

Dział I Oznaczenie oraz Spis praw związanych z nieruchomością zawiera oznaczenie jak i opis nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,4063 ha - grunty rolne zabudowane, znajduje się w Lipińskich 14, gminie Miłki, powiecie giżyckim, województwie warmińsko - mazurskim i została oznaczona numerem 44/1.

Dział II Własność

Właścicielem gruntu są każdorazowo właściele wyodrębnionych lokali.

III Dział Prawa, roszczenia i ograniczenia oraz IV Dział Hipoteka nie zawierają jakichkolwiek wpisów.

Wyciąg z rejestru gruntów oczyszczalnia

Zgodnie w uproszczonym wypisem z rejestru gruntów z dnia 9 sierpnia 2023 r., ww. nieruchomości gruntowa nr 44/1 o powierzchni 0,4063 ha posiada przeznaczenie tereny rolne zabudowane Br RIVa (Załącznik nr 3).

Uwaga: Niewłaściwa symbolika wpisu w KW OL1G/00044101/ dot. przeznaczenia nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem 44/1 tj. zamiast wpisu Br wpisano B.

Zgodnie z Uchwałą nr XXI.133.2016 Rady Gminy w Miłkach z dnia 3 marzec 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 44/1 w miejscowości Lipińskie, obręb geodezyjny Lipińskie ww. teren posiada oznaczenie MW (Załącznik nr 4).

Dla opisanego terenu tj. terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW o powierzchni 4 063m² ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, teren związany z realizacją inwestycji z zakresu gospodarki mieszkaniowej służącej m.in. zaspokajaniu potrzeb pomocy społecznej.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny : 0,5, minimalny - nie dotyczy,
 - b) współczynnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - maksimum 30% powierzchni działki,
 - c) współczynnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki -minimum 30%,
 - d) na działce lokalizuje się tylko jeden budynek mieszkalny z uwzględnieniem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, funkcję gospodarczo-garażową w jednej bryle, należy lokalizować na zapleczu budynku mieszkalnego,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, deszczochronów o powierzchni zabudowy do 10 m², grilli ogrodowych,
 - f) dla budynku mieszkalnego obowiązują ustalenia pkt. 3 niniejszej uchwały,
 - g) dla budynku gospodarczego ustala się:

- dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącego budynku,
 - długość elewacji - do 36 m,
 - wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych tj. parter i poddasze użytkowe,
 - dach dwuspadowy lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci 35 - 45°, pokryty dachówką w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - jednolite wykończenie elewacji całego budynku, w wykończeniu elewacji stosować jasne tynki w pastelowych kolorach, z zastosowaniem naturalnych materiałów budowlanych, jak: kamień, cegła, dachówka, drewno,
- h) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia ustala się
- maksymalną wysokość ogrodzeń - do 1,5 m,
 - ogrodzenia - wyłącznie ażurowe, zakazuje się ogrodzeń pełnych i betonowych.
- i) w granicach działki zapewnić miejsca postojowe dla samochodów - min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.
- 3) Dla terenu o symbolu MW obowiązują ustalenia - budynek mieszkalny wielorodzinny o numerze 14 (dawny budynek szkoły datowany na początek XX wieku) w miejscowości Lipińskie, gm. Miłki, ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, w związku z powyższym:
- roboty budowlane w obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wymagają uzyskania uzgodnienia lub opinii zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego,
 - w odniesieniu do budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona jego formy architektonicznej w zakresie gabarytów, geometrii dachu, kolorystyki pokrycia dachu, detali architektonicznych oraz wystroju elewacji.
- 4) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej:
- dostęp komunikacyjny z działki do drogi publicznej poprzez istniejące i projektowane zjazdy,

- odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącego zbiornika bezodpływowego może stanowić rozwiązanie tymczasowe tj. do czasu podłączenia zabudowy do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych - z istniejącej gminnej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - zagospodarowanie w granicach działki,
- gospodarka odpadami - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

5.1.2 Nieruchomość budynkowa

Nieruchomość lokalowa nr 1 poddana wycenie znajduje się w budynku oznaczonym Lipińskie 14 położonym na Lipińskich, gminie Miłki.

Niniejsza nieruchomość została wykazana w KW OL1G/00043300/1, jako odrębna własność – Załącznik nr 2.

5.1.3 Nieruchomość lokalowa

Dla nieruchomości lokalowej została urządzona OL1G/00044101/3.

Dział I Oznaczenie oraz Spis praw związanych z nieruchomością zawiera oznaczenie jak i opis nieruchomości.

Lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku nr 14 położonym w Lipińskich, gminie Miłki.

Dział II Własność

Właścicielem prawa własności do lokalu mieszkalnego są Pan Rafał Gardzielewski, Mirela Gardzielewska, Kamila Teresa Gardzielewska po 1/3 udziału każdy.

III Dział Prawa, roszczenia i ograniczenia

zawiera wpis ogłoszenia upadłości dłużnika Rafała Gardzielewskiego

IV Dział Hipoteka

nie zawiera jakichkolwiek wpisów.

5.2 Stan techniczno – użytkowy i charakterystyka przedmiotu wyceny

Opis lokalu do którego przypisane jest prawo własności

Przedmiotowy lokal nr 1 (którego wycenie podlega prawo własności) znajduje w budynku nr 14 położonym w Lipińskich, gminie Miłki. Lokal usytuowany jest na parterze w 2 - kondygnacyjnym budynku (kondygnacje nadziemne) wraz 1 kondygnacją podziemną - piwnicą. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 46,12 m². Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 10,50 m². Lokal składa się z: 2 pokoi i kuchni, przedpokoju, łazienki wraz z toaletą. Lokal mieszkalny zaopatrzony jest w instalację: elektryczną, wodną. Posiada własną oczyszczalnię ścieków. Lokal ogrzewany jest własną kotłownią.

Stan techniczny lokalu

W lokalu został częściowo dokonany remont. Lokal posiada okna plastikowe. Sufit jest obłożony płytami gipsowymi. Ściany zostały wykończone gładziami gipsowymi. Podłogę wyłożono częściowo kafłami podłogowymi, panelami, wykładziną PCV (Załącznik nr 5).

Opis budynku

Obiekt budynek o oznaczeniu nr 14, Lipińskie, gmina Miłki, w którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość lokalowa, to budynek 2 kondygnacyjny wraz z 1 kondygnacją podziemną – piwniczną, z dwoma wejściami, umiejscowiony jest w środku kwartału. Do budynku doprowadzone są energia elektryczna, woda. Ścieki odprowadzone są do własnej oczyszczalni ścieków lub do szamba. Każdy z lokali posiada własną kotłownię.

Stan techniczny budynku.

Obiekt został wzniesiony w XIX wieku. Stan techniczny budynku – dostateczny. Nakłady konserwatorskie jak też remontowe nie są ponoszone cyklicznie (Załącznik nr 6).

Opis działki

Obszar oznaczony numerem 44/1 jest w kształcie kwadratu z ukształtowaniem terenu – płaskim, położony stycznie do drogi – ulicy łączącej Lipińskie ze Szczepankami. Odległość od większej miejscowości – Giżycka 17 km (Załącznik nr 7).

Opis lokalizacji

Przedmiotowy lokal nr 1 położony jest w budynku oznaczonym nr 14, położonym w Lipińskich, gminie Miłki (Załącznik nr 8).

6. Analiza rynku nieruchomości

Poddany analizie rynek nieruchomości lokalowych położonych w miejscowościach wiejskich zlokalizowanych na terenie powiatu giżyckiego, to rynek specyficzny.

Pomimo lokalizacji wycenianej nieruchomości na terenach krainy jezior odmiennie od lokalizacji nieruchomości lokalowych, które położone są w ośrodkach żeglarskich nieruchomości ta zaspokaja tylko i wyłącznie podstawowe potrzeby – funkcje mieszkalne.

Zakres cenowy opisanych nieruchomości mieści się w przedziale 774,88 - 5 139,19 zł/m².

7. Przedstawienie sposobu wyceny

Wartość rynkowa wycenianego lokalu została ustalona w oparciu o Ustawę o Gospodarce Nieruchomościami zgodnie z którą art. 150 ust. 2 brzmi : „wartość rynkową określa się dla nieruchomości (lub innych praw), które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Według tej samej regulacji prawnej „Wartość rynkową stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem

cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i wynegocjowania warunków umowy”.

Autor tego opracowania zgodnie z art. 154 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami („Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości (lub praw przypisanych do niej) 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”) zdecydował się zastosowywać podejście porównawcze polegające „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 do nieruchomości wycenianych oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości wycenianych”.

Zgodnie z powyższym wyceny prawa własności do nieruchomości dokonano przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej.

Według art. 153.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „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”, na co wskazuje też § 4.1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „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”; § 4.4. „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.”.

Przyjęto następującą procedurę przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej:

Przyjęto następującą procedurę przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości, cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:
$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$
gdzie:
 u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,
 n – liczba współczynników korygujących.
12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny – KSWP 2 – Wartości inne niż wartość rynkowa - wartość wymuszona to jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

Autor operatu zastosował współczynnik korekcyjny „K” (0,9), gdyż doszukał się przesłanek (takich jak: wady lub zalety nieruchomości/ praw wykraczające poza cechy

W tym wypadku - sprzedaż wymuszona jak również oferta sprzedaży części udziału prawa własności jest czynnikiem, który wpływa na wartość - cenę, relacje popytu i podaży oraz stopień płynności.

8. Określenie wartości rynkowej prawa do nieruchomości lokalowej

Do wyznaczenia wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej przyjęto zbiór transakcji nieruchomościami położonymi w lokalizacjach: 280606_2.0008 Lipińskie, 280610_2.0015 Szczepanki, 280606_2.0014 Staświny, 280606_2.0010 Miechy, 280606_2.0002 Czyprki, 280610_2.0012 Siedliska, 280606_2.0011 Miłki, 280610_2.0014 Sucholaski, 280610_2.0013 Siemionki, 280610_2.0006 Malinka, 280610_2.0017 Talki, 280604_2.0010 Kruklin, 280604_2.0018 Upałty, 280606_2.0007 Konopki Wielkie, 280606_2.0015 Wyszowate w budynkach o podobnym wyglądzie, stanie technicznym jak i przybliżonym/podobnym roku budowy oraz o podobnych przynależnościach (Załącznik nr 9).

Dane pochodzą z okresu sierpień 2022 – sierpień 2023. Oszacowanie trendu przy zachowaniu zasady „ceteris paribus” nie było możliwe, toteż cen nie aktualizowano na datę wyceny.

Analiza lokalnego rynku pozwoliła na określenie zakresu wag, który został opisany poniżej w tabeli.

Przyjęte cechy rynkowe i ich skala ocen.

LP.	CECHA	OCENA	OPIS
1.	LOKALIZACJA W TERENIE	KORZYSTNA	W bliskiej odległości od drogi utwardzonej, sąsiedztwo sklepów
		NIEKORZYSTNA	Pozostałe
2.	LOKALIZACJA NA KONDYGNACJI	KORZYSTNA	2 kondygnacja w budynkach 3 kondygnacyjnych
		ŚREDNIOKORZYSTNA	1 – kondygnacja w budynkach 3 kondygnacyjnych 1 – kondygnacja w budynkach 2 kondygnacyjnych 1 – kondygnacja w budynkach 1 kondygnacyjnych
		NIEKORZYSTNA	3 – kondygnacja w budynkach 3 kondygnacyjnych 2 - kondygnacja w budynkach 2 kondygnacyjnych
3.	STAN TECHNICZNY BUDYNKU	KORZYSTNY	Nakłady na konserwację i remont ponoszone są na bieżąco
		NIEKORZYSTNY	Pozostałe
4.	POWIERZCHNIA LOKALU	KORZYSTNA	Od 0,00 m ² do 50,00 m ²
		NIEKORZYSTNA	Powyżej 50,00 m ²
5.	WYSKOŚĆ BUDYNKU	KORZYSTNA	Budynek 1 - kondygnacyjny
		ŚREDNIOKORZYSTNA	Budynek 2 - kondygnacyjny
		NIEKORZYSTNA	Budynek 3 - kondygnacyjny

Opis nieruchomości użytych w wycenie

Nieruchomość o cenę minimalnej

Nieruchomość poz.4 - Nieruchomość lokalowa nr 3 o powierzchni użytkowej 53,70 m² położona jest w Dudkach, w budynku oznaczonym nr 8. Lokal położony jest na 2 – giej kondygnacji w budynku 2 - kondygnacyjnym.

Nieruchomość o cenę maksymalnej

Nieruchomość poz.1 - Nieruchomość lokalowa nr 2 o powierzchni użytkowej 47,60 m² położona jest w Konopkach Nowych, w budynku oznaczonym symbolem 5A. Lokal położony jest na 2 – giej kondygnacji w budynku 2 - kondygnacyjnym.

Zestawienie wag cech rynkowych

Cecha	Waga
Lokalizacja w terenie	40
Lokalizacja na kondygnacji	25
Stan techniczny budynku	25
Powierzchnia lokalu	5
Wysokość budynku	5
Razem	100

Cena maksymalna [zł/m ²]; $C_{max} =$	2 731,09
Cena minimalna [zł/m ²]; $C_{min} =$	744,88
Cena średnia ważona [zł/m ²]; $C_{sr} =$	2 252,86
Cena średnia arytmetyczna [zł/m ²]; $C_{ar} =$	2 251,28
$C_{max} - C_{min}$ [zł/m ²];	1 986,21
$C_{min}/C_{sr} =$	0,3306
$C_{max}/C_{sr} =$	1,2123

Określenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości lokalowej

Cecha	Waga	Zakres współczynników korygujących		Określenie cech wycenianej nieruchomości	Wartość współczynnika U
		Minimalny	Maksymalny		
Lokalizacja w terenie	40	0,1323	0,4849	korzystna	0,4849
Lokalizacja na kondygnacji	25	0,0827	0,3031	średniokorzystna	0,1929
Stan techniczny budynku	25	0,0827	0,3031	niekorzystny	0,0827
Powierzchnia lokalu	5	0,0165	0,0606	korzystna	0,0606
Wysokość budynku	5	0,0165	0,0606	średniokorzystna	0,0386
Razem	100	0,3306	1,2123	Suma	0,8596

Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości lokalowej ustalono na podstawie wzoru:

gdzie:

$$WR = W * P$$

P – powierzchnia użytkowa w m²

W – wartość/cena 1 m² powierzchni użytkowej

$$W = C_{gr} \sum_{i=1}^n u_i$$

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej

$$WR = 2\,252,86 \text{ zł/m}^2 * 0,8596 * 46,12 \text{ m}^2 = 89\,314,08 \text{ zł}$$

Przyjęto WR = 89 500,00 zł

Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości lokalowej przy sprzedaży wymuszonej ustalono na podstawie wzoru:

$$WR = W * P * K$$

$$K = 0,95$$

K = 0,95 - współczynnik wynika z krótszego czasu ekspozycji oraz przymusu sprzedaży nieruchomości

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej przy sprzedaży wymuszonej

$$WR = 2\,252,86 \text{ zł/m}^2 * 0,8596 * 46,12 \text{ m}^2 * 0,95 = 84\,848,37 \text{ zł}$$

Przyjęto WR = 85 000,00 zł

Wartość rynkową udziału w prawie własności do nieruchomości lokalowej przy sprzedaży wymuszonej ustalono na podstawie wzoru:

$$WR = W * P * K * U$$

gdzie:

U – udział w % w prawie do nieruchomości; w przypadku Pana Rafała Gardzielewskiego udział wynosi 1/3

K = 0,90 - współczynnik wynika z krótszego czasu ekspozycji oraz przymusu sprzedaży nieruchomości jak również niskiej płynności udziałów (w stosunku do obrotu/płynności pełnymi prawami własności) nieruchomości lokalowej

Wartość rynkowa udziału pana Rafała Gardzielewskiego w prawie własności do nieruchomości lokalowej przy sprzedaży wymuszonej

$$WR = 2\,252,86 \text{ zł/m}^2 * 0,8596 * 46,12 \text{ m}^2 * 0,9 * 1/3 = 26\,794,22 \text{ zł.}$$

Przyjęto WR = 27 000,00 zł

9. Wnioski końcowe oraz komentarz do wyniku

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej nr 1 położonej w Lipińskich 14, gminie Milki, powiecie giżyckim, województwie warmińsko - mazurskim oraz udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi 89 500 zł.

Wyznaczona wartość jednostkowa zł/m² mieści się w przedziale cenowym poddanym obserwacji końcowej 774,88 - 5 139,19 zł/m² tj. cenie sprzedanych praw własności do nieruchomości podobnych.

10. Klauzule i ograniczenia

Niniejsza wycena może być wykorzystana tylko zgodnie z celem jej opracowania. Operat powyższy nie może być opublikowany w całości bądź w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści. Operat sporządzono bez ekspertyzy technicznej budynku, na podstawie dokonanych oględzin. Za usterki niemożliwe do stwierdzenia w trakcie oględzin autor operatu nie ponosi odpowiedzialności.



11. Załączniki

Załącznik nr 1

Protokół z badania księgi wieczystej

Protokół z badania księgi wieczystej

sporządzony przez Marka Hryniewickiego

(na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity Dz. U. 2010 Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami)

<i>Dla nieruchomości</i>	<ul style="list-style-type: none">• województwo: warmińsko - mazurskie• powiat: głżycki• gmina: Miłki• miejscowość: Lipińskie• ul.:
<i>Sąd Rejonowy w</i>	w Głżycu
<i>Wydział</i>	VI Ksiąg Wieczystych
<i>prowadzi</i>	KW nr OL1G/00044101/3
<i>zawierającą wpisy:</i>	
Dział I – O (oznaczenie i opis nieruchomości)	
1.4.4/ Lokal mieszkalny nr 1 położony w Lipińskich 14 składa się z: 2 pokoi, kuchni . Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 10,50 m ² . łączna powierzchnia – 56,62 m ² .	
Dział I – Sp (oznaczenie prawa)	
1.11.1/ <i>Prawa związane z własnością lokalu</i> – 2030/10000 wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali KW OL1G/00043300/1	
Dział II (właściciel i użytkownik wieczysty)	
2.2.5/ <i>Właściciel</i> – Osoba fizyczna – Pan Rafał Gardzielewski, Mirela Gardzielewska, Kamila Teresa Gardzielewska po 1/3 udziału każdy	

Dział III (ciężary i ograniczenia)

Wpis ogłoszenia upadłości dłużnika Rafała Gardzielewskiego

Dział IV (hipoteki)

brak wpisów

Data sporządzenia: 25 wrzesień 2023 r.

Podpis sporządzającego:




Protokół z badania księgi wieczystej

sporządzony przez Marka Hryniewickiego

(na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity Dz. U. 2010 Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami)

<i>Dla nieruchomości</i>	<ul style="list-style-type: none"> • województwo: warmińsko - mazurskie • powiat: giżycki • gmina: Miłki • miejscowość: Lipińskie • ul.:
<i>Oznaczonej geodezyjnie</i>	<ul style="list-style-type: none"> • nr działki: 44/1 • karta mapy: - • obręb: Giżycko • jednostka ewidencyjna: Giżycko
<i>Sąd Rejonowy w</i>	w Giżycku
<i>Wydział</i>	VI Ksiąg Wieczystych w Giżycku
<i>prowadzi</i>	KW nr OL1G/00043300/1
<i>zawierającą wpisy:</i>	
<i>Dział I – O (oznaczenie i opis nieruchomości)</i>	
1.3 / <i>Położenie</i> – Lipińskie, gmina Miłki, powiat giżycki, województwo warmińsko mazurskie	
1.4.1/ <i>Działka nr 44/1, nazwa obrębu</i> – Lipińskie, sposób korzystania – B – tereny rolne zabudowane	
1.4.2/ <i>Budynek</i> – mieszklany 2 kondygnacje; budynek - niemieszklany 1 kondygnacja; wykazano wyodrębniony lokal nr 1 dla którego urządzono KW 00032410	
<i>Identyfikator:</i> 280606_2.0008.44/1, 280606_2.0008.44/1.1_BUD	
1.5/ <i>Obszar</i> – 0,4063 ha	
<i>Dział I – Sp (oznaczenie prawa)</i>	
brak wpisów	

Dział II (właściciel i użytkownik wieczysty)

2.2.2/ Właściciel – każdorazowi właściciele wydobrednionych lokali

2.3/ Wpis dot. ujawnienia przedmiotowego lokalu tj. lokalu nr 1 położonego w budynku nr 14 położonego Lipińskich dla którego utworzono KW OL1G/00044101/3

Dział III (ciężary i ograniczenia)

brak wpisów

Dział IV (hipoteki)

brak wpisów

Data sporządzenia: 25 wrzesień 2023 r.

Podpis sporządzającego:


Marek Hryniewicki

Załącznik nr 3

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

STAROSTWO POWIATOWE
w Giżycku
1-301 Giżycku
Alpa 1 Maja 14

Województwo : Warmińsko-Mazurskie
Powiat : Giżycki
Jednostka ewidencyjna : 280606_2 MIŁKI
Obręb : 0008 LIPIŃSKIE

(nazwa brzoju wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : WD.6621.4.49.2023

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia 2023-05-09

Jednostka rejestrowa : G.90

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MIRELA GARDZIELEWSKA Rodzice EUGENIUSZ, MARIA LIPIŃSKIE 147; 11-513 LIPIŃSKIE;	Własność	2030/30000
2	RAFAL GARDZIELEWSKI Rodzice EUGENIUSZ, MARIA LIPIŃSKIE 140; 11-513 LIPIŃSKIE;	Własność	2030/30000
3	KAMILA TERESA SKUBISZ Rodzice EUGENIUSZ, MARIA LIPIŃSKIE 13; 11-513 LIPIŃSKIE;	Własność	2030/30000
4	(małżeństwo) STANISŁAW LUBIECKI Rodzice MECZYSLAW, FRANCISZKA LIPIŃSKIE 145; 11-513 MIŁKI; MARIA LUBIECKA Rodzice TEOFIŁ, KATARZYNA LIPIŃSKIE 14; 11-513 LIPIŃSKIE;	Własność	3203/10000
5	GMINA MIŁKI MAZURSKA 2; 11-513 MIŁKI;	Własność	1154/10000
6	GMINA MIŁKI MAZURSKA 2; 11-513 MIŁKI;	Własność	1638/10000
7	GMINA MIŁKI MAZURSKA 2; 11-513 MIŁKI;	Własność	1979/10000

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
44/1	2	MIŁKI; LIPIŃSKIE 14	grunty nie zabudowane	Br-Rt/vs	0.4063	0.4063	CL10/00043303/1

Strona: 1

Id działki: 282626_2.0008.44/1 Wartość gruntu:

Rejon statystyczny: 802190

Razem powierzchnia działek:

0.4063 ha

Słownie: cztery tysiące sześćdziesiąt trzy m kwadr.

Wpis zawiera dane według stanu na dzień: 2023-08-09

Sporządził: Iwona Kurpis

2023-08-09

Zup. STAROSTY
Podinspektor

Iwona Kurpis

(imię i nazwisko osoby sporządzającej organ)

Nie należy opłacać skarbów
z tytułu opłaty o wartości: 0 zł

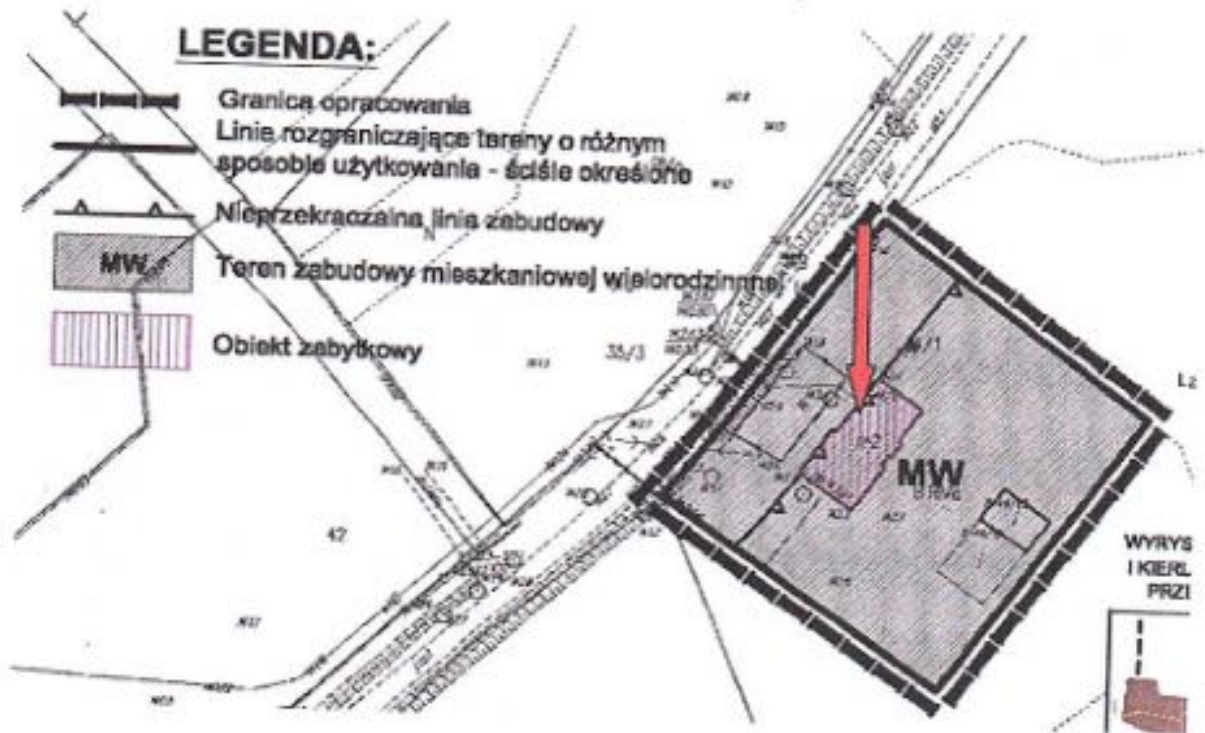
Strona: 2

za zgodność
z oryginałem
zakwalifikowano
na 25/9/23



25

Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Załącznik nr 5

Materiał fotograficzny – fotografie lokalu, do którego przypisane jest wyceniane prawo własności







Załącznik nr 6

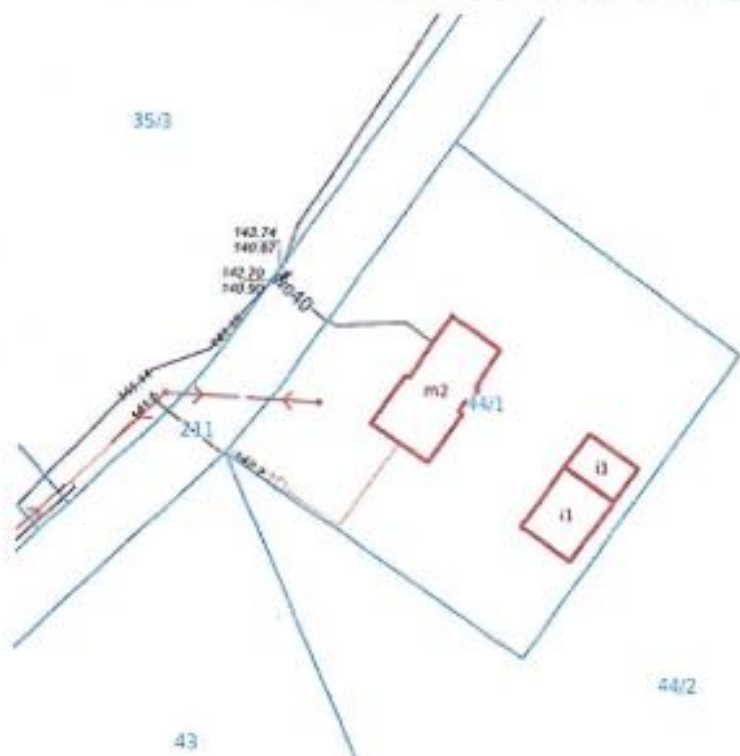
Materiał fotograficzny – fotografie budynku, w którym zlokalizowany jest lokal, do którego przypisane jest wyceniane prawo własności





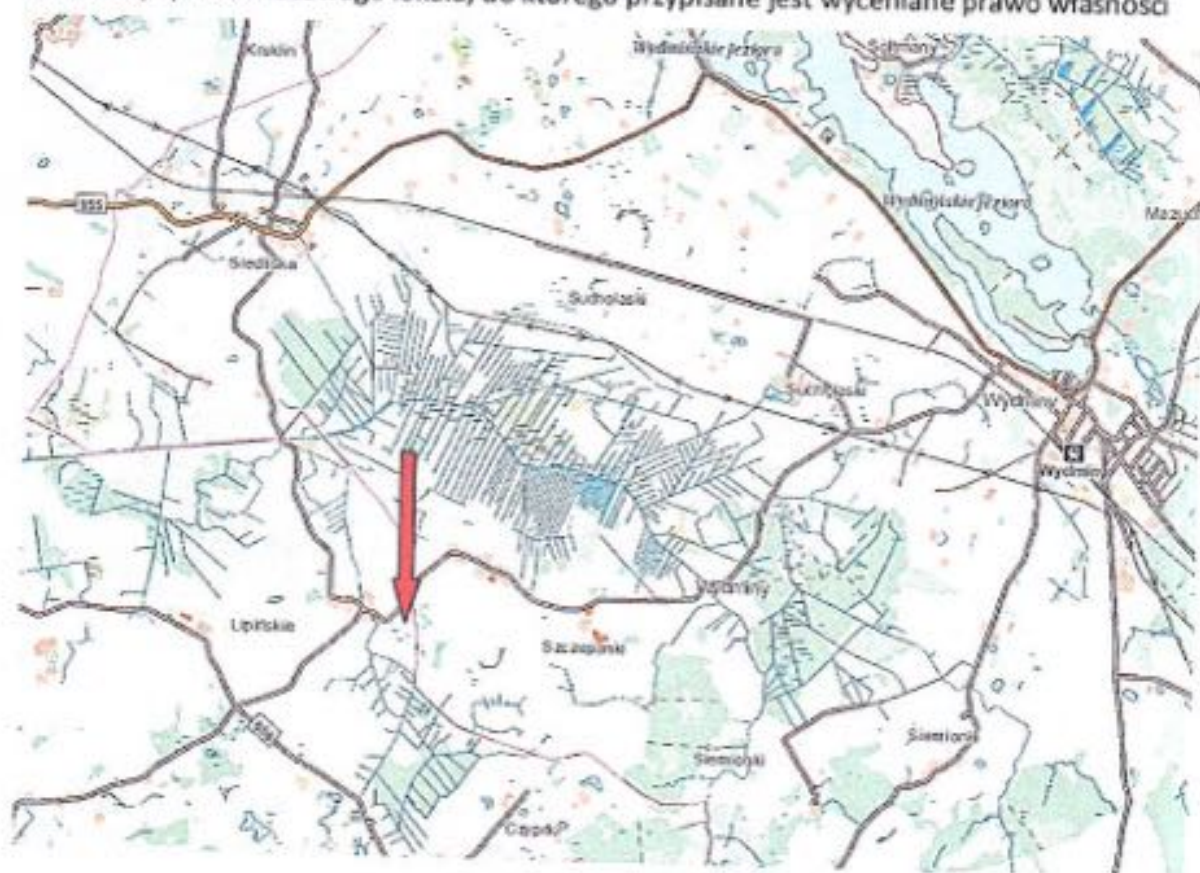
Załącznik nr 7

Lokalizacja i kształt nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek, w którym zlokalizowany jest lokal, którego prawo własności podlega wycenie



Załącznik nr 8

Lokalizacja przedmiotowego lokalu, do którego przypisane jest wyceniane prawo własności





Załącznik nr 9

Zestawienie transakcji

Lp.	Numer aktu notarialnego	Data transakcji	Adres	Rok budowy	Cena	Powierzchnia lokalu	Cena za metr kw.	Liczba kondygnacji	Położenie - kondygnacja	Liczba izb
1	AN 2236/2022	28 październik 2022	Milki, Ruda 5/3		180 000,00	53,75	3 348,84			3
2	AN 2727/2022	20 grudzień 2022	Tarki 43/2	1965	50 000,00	44,20	1 131,22	1	1	3
3	AN 353/2023	15 marzec 2023	Milki, Ruda 3/2		115 000,00	52,80	2 178,03			3
4	AN 3299/2023	30 maj 2023	Wydminy, Dudka 8/3 (Sucholaski)	1960	40 000,00	53,70	744,88	2	2	
5	AN 1328/2023	14 czerwiec 2023	Milki, Staświny 8A/9	1970	140 000,00	54,20	2 583,03	3	3	4
6	AN 4176/2023	23 czerwiec 2023	Milki, Gitycka 53/6	1930	41 710,00	37,09	1 124,56	2		2
7	AN 2864/2022	4 sierpień 2022	Uplaty 17/1	1939	162 000,00	92,80	1 745,69			5
8	AN 2269/2022	4 listopad 2022	Uplaty Małe 6/2	1971	120 000,00	50,70	2 366,86			3
9	AN 4082/2022	1 lipiec 2022	Kruklin 33/2	1946	50 000,00	38,82	1 288,00	2		3
10	AN 1661/2023	14 kwiecień 2023	Milki, Konopki Nowe 7A/4		130 000,00	47,60	2 731,09			3
11	AN 1239/2023	5 kwiecień 2023	Milki, Konopki Nowe 5A/2		240 000,00	47,60	5 042,02	3	1	3
12	AN 1383/2023	20 czerwiec 2023	Milki, Konopki Nowe 7A/2		130 000,00	47,60	2 731,09			3
			Suma		1 998 710,00	620,86	2 251,28			

Cena maksymalna [zł/m²]: C_{max} Cena minimalna [zł/m²]: C_{min} Cena średnia ważona [zł/m²]: C_{w} Cena średnia arytmetyczna [zł/m²]: C_{a} $C_{max} - C_{min}$ C_{w}/C_{a} C_{max}/C_{a}

2 731,09

744,88

2 252,86

2 251,28

1 986,21

0,3306

1,2123

