



HMS Spółka cywilna
Halina i Marian Sierpiński

11-700 MRĄGOWO Lasowiec 11k tel. 601683560, 89 7417574, 89 7426525, e-mail: sierpinski@post.pl

Dok. Nr ZG-MI 01/09/2015

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI

(KW OL1M/00030098/3 - Sąd Rejonowy w Mrągowie)

Oznaczenie nieruchomości:

CZĘŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Działki gruntu Nr 350/47 i 350/48

(obręb 1. Mikołajki)

Adres:

MIKOŁAJKI – ul. Ptasia

(pow. mrągowski – woj. warmińsko - mazurskie)

Cel wyceny:

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ do USTALENIA WARTOŚCI APORTU RZECZOWEGO

Właściciel nieruchomości:

Gmina MIKOŁAJKI

Powierzchnia działki **Nr 350/47** (obręb 1. Mikołajki, KW 30098) : - **0,4365 ha,**

Powierzchnia działki **Nr 350/48** (obręb 1. Mikołajki, KW 30098) : - **0,0354 ha,**

łącna powierzchnia gruntów wycenianej części nieruchomości : - **0,4719 ha.**

WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – jako aportu rzeczowego:

$W_R = 443\ 000,00$ zł,

(słownie – czterysta czterdzieści trzy tysiące złotych), w tym:

wartość rynkowa działki Nr 350/47:

$W_R = 410\ 000,00$ zł,

(słownie – czterysta dziesięć tysięcy złotych),

wartość rynkowa działki Nr 350/48:

$W_R = 33\ 000,00$ zł,

(słownie – trzydzieści trzy tysiące złotych)



16.09.2015



Autor operatu:

mgr inż. Marian Sierpiński – Rzecznik Majątkowy, uprawnienia zawodowe MGPIB Nr **1298**

Data opracowania: 18 września 2015 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości: **KW 30098**

CZĘŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Działki gruntu Nr 350/47 i 350/48 (obręb 1. Mikołajki)

Powierzchnia działki **Nr 350/47** (obręb 1. Mikołajki, KW 30098) : - **0,4365 ha**,

Powierzchnia działki **Nr 350/48** (obręb 1. Mikołajki, KW 30098) : - **0,0354 ha**,

łączna powierzchnia gruntów wycenianej części nieruchomości : - **0,4719 ha**.

Adres:

MIKOŁAJKI - ul. Ptasia

Właściciel nieruchomości:

Gmina MIKOŁAJKI

WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI – jako aportu rzeczowego:

$W_R = 443\ 000,00$ zł,

(słownie – czterysta czterdzieści trzy tysiące złotych).

Cel wyceny	– określenie wartości rynkowej jako podstawy do ustalenia wartości aportu rzeczowego do spółki prawa handlowego.
Poziom cen	– wrzesień 2015 r.
Metoda oszacowania	– porównywania nieruchomości parami.
Charakterystyka	– atrakcyjne położenie (w powiększającym się osiedlu zabudowy wielorodzinnej).
Jakość robót budowlanych i instalacyjnych	– działki niezabudowane, wydzielona z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
Infrastruktura	– bardzo dobra.
Data oględzin	– 16 września 2015 r.
Data wyceny	– 18 września 2015 r.
Autor operatu szacunkowego	



SPIS TREŚCI	str.
1. DANE FORMALNO - PRAWNE.	4
1.1. Zleceniodawca	4
1.2. Wykonawca	4
1.3. Daty istotne dla określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny	4
1.4. Przedmiot wyceny	4
1.5. Cel wyceny	4
1.6. Podstawa prawna wyceny	4
1.7. Stan prawny nieruchomości	4
1.8. Sytuacja nieruchomości w zakresie planu zagospodarowania przestrzennego	5
1.9. Podstawy metodologiczne wyceny	5
1.10. Źródła informacji i materiały źródłowe	6
1.11. Warunki i ograniczenia	6
2. OPIS NIERUCHOMOŚCI.	8
2.1. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI.	8
2.2. DANE EWIDENCYJNE I OPIS CECH DZIAŁEK.	9
3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE I METODA WYCENY.	12
4. OBLICZENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.	13
4.1. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.	13
4.2. OPIS CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI.	17
4.3. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.	18
4.4. UWAGI KOŃCOWE, KLAUZULE I OGRANICZENIA.	20
5. ZAŁĄCZNIKI.	21
5.1. Kopia aktualnego wydruku treści księgi wieczystej Nr 30098.	22
5.2. Kopia wypisu z ewidencji gruntów.	29
5.3. Kopia mapy ewidencyjnej.	30

Niniejszy operat szacunkowy zawiera 30 (trzydzieści) ponumerowanych stron. Został sporządzony dla celu określonego w rozdz. 1.5 - zgodnie z przepisami obowiązującego prawa. Nie może być bez mojej zgody publikowany w jakimkolwiek dokumencie ani w całości, ani też w części. Nie wyrażam też zgody na udostępnianie jego treści osobom trzecim. Może być wykorzystany jedynie do celu, dla którego został opracowany (określonego w pkt. 1.5).

1. DANE FORMALNO - PRAWNE.

- 1.1. Zleceniodawca** Zleceniodawcą wyceny jest **Urząd Gminy Mikołajki**, który zleceniem znak GGR.6812.a.20.2015 z 14 września 2015 r. zlecił określenie wartości rynkowej części nieruchomości komunalnej (do celu prywatyzacji).
- 1.2. Wykonawca** **mgr inż. Marian Sierpiński - Rzeczoznawca Majątkowy.** Świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości **Nr 1298**, wydane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w dniu 27 stycznia 1995 r.
- 1.3. Daty istotne dla określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny**
- poziom cen – wrzesień 2015 r.,
 - oględziny – 16 września 2015 r.,
 - stan nieruchomości – 16 września 2015 r.,
 - opracowanie operatu – 18 września 2015 r.
- 1.4. Przedmiot wyceny** Przedmiotem opracowania jest prawo własności części nieruchomości gruntowej – zespołu **działek gruntu o numerach ewidencyjnych Nr 350/47 i Nr 350/48** (w obrębie 1 Mikołajki). Położony jest on na terenie o rozpoczętym procesie urbanizacji – w rozbudowywanej części osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. **Ptasiej** w **Mikołajkach**.
- 1.5. Cel wyceny** Określenie wartości rynkowej prawa własności części nieruchomości komunalnej (działek Nr 350/47 i 350/48) zlecono w związku z potrzebą ustalenia warunków dokapitalizowania komunalnej osoby prawnej (Zakładu Usług Komunalnych Spółka z o.o.) - z uwagi na zamiar przekazania mienia komunalnego tej osobie prawnej w drodze aportu rzeczowego.
- 1.6. Podstawa prawna wyceny**
- ❖ **ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami** (jednolity tekst w Obwieszczeniu Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 maja 2015 r. Dz. U. z 2015 r. poz. 782),
 - ❖ **rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego** (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późniejszymi zmianami - w Dz. U. Nr 196 z 2005 r., poz. 1628 i w Dz. U. Nr 165 z 2011 r., poz. 985).
- 1.7. Stan prawny nieruchomości**
- Stan prawny nieruchomości jest w pełni uregulowany. Według zapisów w **Księdze Wieczystej Nr 30098** (pełen

numer księgi w wersji elektronicznej to OL1M/00030098/3), urządzonej dla nieruchomości w Wydziale IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie, właścicielem gruntu – między innymi niezabudowanych działek gruntu **Nr 350/47 i 350/48** w obrębie 1. Mikołajki w gminie Mikołajki jest na dzień wyceny jednostka samorządu terytorialnego:

❖ **Gmina MIKOŁAJKI.**

W ewidencji gruntów wyceniane działki figurują jako niezabudowany grunt rolny – użytki orne klasy bonitacyjnej **R IVa** i grunt pod wodą (**W**). Wydzielono je z użytków rolnych w południowo-wschodniej części miasta, na terenie tworzącej się nowej części osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Usytuowana jest przy ul. Ptasiej, w niedalekim sąsiedztwie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi wielorodzinnymi oznaczonymi Nr 14 i 16 przy tej ulicy. Działkom wycenianego zespołu nie nadano jeszcze numeru porządkowego.

1.8. Sytuacja nieruchomości w zakresie planu zagospodarowania przestrzennego

Gmina Mikołajki ma aktualne plany zagospodarowania przestrzennego jedynie dla kilkunastu obszarów na swoim terenie. Obszar z wycenianą nieruchomością nie jest objęty żadnym z nich. Na moment wyceny zmiany zagospodarowania zachodzić mogą jedynie na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeznaczenie ogólne tego obszaru wynika z treści uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Mikołajkach Nr I/2/99 z dnia 26 lutego 1999 r. (zmienionego uchwałą Nr LIV/541/2010 z dnia 30 czerwca 2010 r.). Działki Nr 350/47 i 350/48 w obrębie miasta Mikołajki leżą w obszarze ze wskazaną w tym miejscu funkcją kierunkową – zabudową mieszkaniową o niskiej intensywności (strefa IIB).

1.9. Podstawy metodologiczne wyceny

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późniejszymi zmianami - w Dz. U. Nr 196 z 2005 r., poz. 1628 i w Dz. U. Nr 165 z 2011 r., poz. 985).

1.10. Źródła informacji i materiały źródłowe

1. Treść Księgi Wieczystej **Nr KW 300982**, prowadzonej w Wydziale IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie, na podstawie sprawdzenia jej treści na serwerze Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 18 września 2015 r. (kopię wydruku księgi, obejmującej 14 działek gminnych, załączono do operatu w końcowej jego części).
2. Wypis z ewidencji gruntów i mapa ewidencyjna – wydruki do celów wewnętrznych z dnia 14 września 2015 r. – Gmina Mikołajki.
3. Szczegółowe oględziny nieruchomości, przeprowadzone w dniu 16 września 2015 r.
4. Badania rynku lokalnego i regionalnego, analiza cen transakcyjnych kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych na terenach zurbanizowanych – na podstawie aktów notarialnych, informacje dotyczące cen sprzedaży nieruchomości i działek na przetargach organizowanych przez Burmistrza Mikołajek i organy gmin sąsiednich.
5. Jako pomocniczą bazę merytoryczną wykorzystano dawne Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych uchwalone przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
6. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki – w uchwale Rady Miejskiej w Mikołajkach Nr I/2/99 z dnia 26 lutego 1999 r. (ze zmianami w uchwale LIV/541/2010 z dnia 30 czerwca 2010 r.).
7. „Wycena nieruchomości niezurbanizowanych” praca zbiorowa pod redakcją naukową Andrzeja Hopfera, wyd. III, TWIGGER SA Warszawa 2000 r.

1.11. Warunki i ograniczenia

1. Wycena obejmuje wartość części nieruchomości gruntowej – jako samodzielnego zespołu działek gruntu Nr 350/47 i 350/48. Jego wartość rynkową określono w jednej analizie porównawczej, w odniesieniu do podobnych działek, leżących w na terenie miasta Mikołajki. Określono również wartość każdej z działek zespołu. W wycenie uwzględniono położenie nieruchomości oraz jej walory.
2. Stan prawny działek Nr 350/47 i 350/48 jest w pełni uregulowany. Są one aktualnie własnością jednostki samorządu terytorialnego.
3. W wycenie określono wartość działek gruntu dla prawa własności - zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady

Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późniejszymi zmianami - w Dz. U. Nr 196 z 2005 r., poz. 1628 i w Dz. U. Nr 165 z 2011 r., poz. 985).

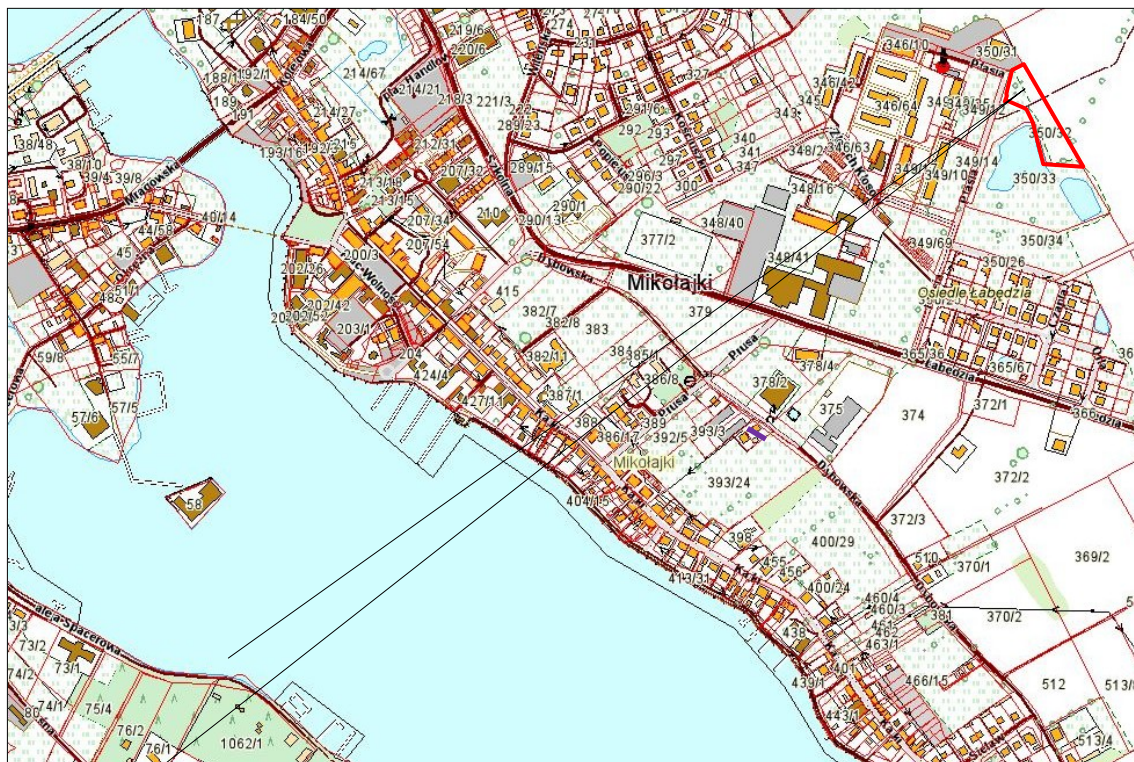
4. Ustalenia operatu pozostają ważne przez okres 12 miesięcy od daty jego opracowania, chyba, że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych nieruchomości lub nastąpią istotne zmiany w poziomie cen na rynku nieruchomości gruntowych w powiecie mrągowskim i w powiatach sąsiednich – leżących nad Wielkimi Jeziorami Mazurskimi.

2. OPIS NIERUCHOMOŚCI.

2.1. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI.

Stanowiące przedmiot wyceny działki gruntu o numerach ewidencyjnych **Nr 350/47 i 350/48** usytuowane są w **Mikołajkach** – przy ul. **Ptasiej**. Są częścią większej nieruchomości komunalnej i mogą stanowić nieruchomość samodzielna. Lokalizacja ich jest atrakcyjna. Położone są w rozbudowywanej części atrakcyjnego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - w peryferyjnej dzielnicy miasta. Budowane jest ono na północny-wschód od centrum i na wschód od Jeziora Mikołajskiego. Działki Nr 350/47 i 350/48 usytuowane są w południowo-wschodniej części osiedla, w kompleksie nowej zabudowy. Sąsiadują z wniesionymi przed kilku laty najnowszymi budynkami osiedla - na południe od ulicy Ptasiej. Od północno-zachodu działkę Nr 350/47 ogranicza posesja Nr 16, z nowym wzniesionym przez prywatnego developera domem mieszkalnym wielorodzinnym. Działka Nr 350/48 "obejmuje" od północnego wschodu i wschodu zabudowaną nowym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym Nr 14. Lokalizację przedmiotu wyceny i jego sąsiedztwo pokazano na fotografiach w dalszej części opisu. Odległość z tego miejsca do centrum miasta jest niewielka. Wynosi około 600 – 700 m. Wyceniana przyszła posesja granicą zachodnio-północną sąsiaduje z działką stanowiącą ulicę Ptasie. Ta główna ulica osiedla ma nawierzchnię utwardzoną – wykonano ją z asfaltobetonu. Wjazd na nieruchomość odbywa się z tej ulicy. Funkcjonują już na tym terenie wszystkie elementy uzbrojenia podziemnego.

Usytuowanie wycenianej nieruchomości na terenie miasta wskazano poniżej - na kopii fragmentu jej mapy topograficznej:



Działki gruntu Nr 350/47 i 350/48 przy ul. Ptasiej w Mikołajkach.

Walory szczegółowej lokalizacji przedmiotu wyceny – i jego otoczenie, najlepiej ilustruje jednak fragment fotografii lotniczej południowo-zachodniej części miasta – z naniesionym układem granic katastralnych, dostępnej w jednym z publicznych serwisów internetowych (<http://mikolajki.e-mapa.net/>):



**Wydzielone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
działki Nr 350/47 i 350/48 przy ul. Ptasiej w Mikołajkach.**

Zamieszczona wyżej fotografia lotnicza terenu wykonana była przed 4-5 laty, kiedy budynek Nr 14 przy ul. Ptasiej jeszcze nie istniał (na mapie cyfrowej zaznaczono tylko jego numer porządkowy).

2.2. DANE EWIDENCYJNE I OPIS CECH DZIAŁEK.

Wycenianym działkom nadano Nr ewidencyjne **350/47 i 350/48** w obrębie miejskim 1 **Mikołajki** w gminie Mikołajki. W ewidencji gruntów figurują one jako grunt rolny - stanowiące użytki orne pola klasy bonitacyjnej – **R IVa** i rów z wodą - **W**. W Wydziale IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, między innymi dla działki wycenianej, księga wieczysta - **Nr 30098**.

Pełne dane ewidencyjne wycenianej działek – z podaniem obszarów poszczególnych użytków, zestawiono w tabeli poniżej:

Tabela Nr 1.

L. p.	Numer ew. działki	Numer KW	Rodzaj użytku	Klasa gruntu	Powierzchnia [ha]		Forma władania
					użytku	działki	
1.	350/47	30098	Rola	R IVa	0,4128	0,4365	Własność
			Rów	W - RIVa	0,0237		
2.	350/48		Rola	R IVa	0,0354	0,0354	
Razem powierzchnia zespołu działek					0,4719 ha		

Grunt ten na dzień wyceny stanowi własność komunalną. Właścicielem działek gruntu **Nr 350/47 i 350/48** w obrębie 1. Mikołajki jest na dzień wyceny jednostka samorządu terytorialnego:

❖ **GMINA MIKOŁAJKI.**

Gmina Mikołajki ma aktualne plany zagospodarowania przestrzennego jedynie dla kilkunastu obszarów na swoim terenie. Miejsce lokalizacji wycenianej nieruchomości nie jest objęte żadnym z nich. Przeznaczenie ogólne tego obszaru wynika z treści uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Mikołajkach Nr I/2/99 z dnia 26 lutego 1999 r. (zmienionego uchwałą Nr LIV/541/2010 z dnia 30 czerwca 2010 r.). Działki Nr 350/47 i 350/48 w obrębie miasta Mikołajki leżą w obszarze ze wskazaną w tym miejscu funkcją kierunkową – zabudową mieszkaniową o niskiej intensywności (strefa IIB). Wydzielono je z przeznaczeniem pod budowę domów mieszkalnych. Na sąsiedniej działce Nr 350/49 wzniesiony został niedawno budynek mieszkalny wielorodzinny. Jest on już zamieszkały.

Aktualny wygląd przedmiotu wyceny pokazano na fotografiach poniżej:

Widok ogólny działki Nr 350/47 – z przecinającej ją drogi gruntowej.



Widok ogólny północnej części działek Nr 350/47 i 350/48 – spod budynku mieszkalnego Nr 14 przy ulicy Ptasiej.



Widok ogólny na południową część działek Nr 350/47 i 350/48.

Działki Nr 350/47 i 350/48 wydzielone zostały z dużej niezabudowanej działki rolnej Nr 350/32, położonej we wschodniej części miasta Mikołajki. Na części tej działki (dz. 350/49) zbudowano już wielorodzinny budynek mieszkalny. Przedmiot wyceny wydzielono z przeznaczeniem na ten sam cel. Działki Nr 350/47 i 350/48 położone są na skraju największego osiedla zabudowy wielorodzinnej na terenie miasta. Stanowią samodzielną działkę budowlaną – w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Działki te są dostępne z drogi gminnej (ul. Ptasia), odchodzącej od drogi wyższej kategorii. Na terenie miasta jest to ulica Łabędzia, biegnie z Mikołajek do wsi Łuknajno. Zarówno ulica Ptasia, jak i Łabędzia mają nawierzchnie utwardzone asfaltobetonem. Dojazd (dostęp) do wycenianych działek Nr 350/47 i 350/48 jest więc dobry. Kształt ich jest nieregularny, wydłużony. Teren komunikacji ogranicza je od północnego zachodu. Od północnego-wschodu i południowego-wschodu sąsiadują z działkami niezabudowanymi, które użytkowane są rolniczo i nie są obecnie objęte planami zabudowy. Przedmiot wyceny czwartą granicą przylega do dość dużej działki Nr 350/49, na której niedawno zakończono budowę wielolokalowego domu mieszkalnego. Ukształtowanie powierzchni wycenianych działek jest mało urozmaicone - leżą na terenie lekko pofalowanym. Jego część uformowano sztucznie – podczas budowy osiedla (na ich skraju pozostawiono nieduże nasypy). Przez działkę prowadzi też wykonany "na dziko" jeden z dojazdów do pól uprawnych w okolicy.

Uzbrojenie przedmiotu wyceny w media jest bardzo dobre. Leżą one na obszarze, do którego doprowadzono:

1. Sieć wodociągową,
2. Sieć elektryczną,
3. Sieć kanalizacji sanitarnej,
4. Sieć kanalizacji deszczowej,
5. Sieć gazową – gaz ziemny niskiego ciśnienia,
6. Drogę dojazdową – o utwardzonej nawierzchni (ulica Ptasia, jak i biegnący wzdłuż jej części chodnik, mają nawierzchnie utwardzone).

3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE I METODA WYCENY.

Wyceniana część nieruchomości gruntowej, jako przyszła samodzielna nieruchomość, stanowi obecnie własność jednostki samorządu terytorialnego. Wycenę jej zlecono z uwagi na zamiar przekazania jej w drodze aportu komunalnej osobie prawnej. Podobne nieruchomości są w mieście Mikołajki, na terenie powiatu mrągowskiego i w powiatach sąsiednich przedmiotem obrotu rynkowego. Zgodnie z zapisem art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami możliwe jest określenie rynkowej wartości przedmiotu wyceny.

Wartość rynkową nieruchomości najlepiej określić jest na podstawie zasad podejścia **porównawczego**, z zastosowaniem metody porównywania nieruchomości parami. W wycenie tą metodą należy stosować się do zasad, określonych we wspomnianym wyżej rozporządzeniu (cyt.):

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

§ 4.3. 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, a także cechy tych nieruchomości.

Na terenie miasta Mikołajki dokonała się liczba transakcji z udziałem gruntów niezabudowanych (samodzielnych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną), umożliwiającą przeprowadzenie analizy porównawczej. Gruntami o porównywalnych do przedmiotu wyceny cechach są działki przeznaczone na ten sam cel, o podobnej powierzchni oraz o podobnie atrakcyjnych cechach pod względem lokalizacji (poza centrum miasta). W ostatnich latach takich działek sprzedano w mieście dość dużo. Obszar analizy rynku ograniczono więc do terenu miasta Mikołajki.

Przeprowadzono jedną analizę porównawczą – dla zespołu działek gruntu w obecnym ich stanie, z uwzględnieniem jej przeznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jako jednostkę porównawczą wybrano jednostkę powierzchni fizycznej zespołu działek – jego walory odniesiono do podobnie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wartość rynkową prawa własności zespołu działek obliczono wg formuły:

$$W_R = P \times [C_{jtr} + \sum v] \div n$$

gdzie:

- W_R – wartość rynkowa,
- P – powierzchnia fizyczna zespołu działek,
- C_{jtr} – jednostkowa cena transakcyjna nieruchomości porównywanej,
- $\sum v$ – suma poprawek (kwotowych),
- n – liczba uwzględnionych w analizie porównawczej transakcji.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku. Powinna ona być określona na podstawie notowań rynkowych – cen transakcyjnych, spełniających następujące warunki:

- strony transakcji były od siebie niezależne,
- nie działały w sytuacji przymusowej,
- miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął niezbędny okres czasu do wyeksponowania na rynku i do negocjacji warunków umowy.

W wycenie uwzględniono:

1. poziom cen na rynku lokalnym,
2. przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego,
3. wyposażenie jej w instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej,
4. stan zagospodarowania,
5. położenie nieruchomości,
6. dokonane nakłady.

4. OBLICZENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

4.1. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Rynek lokalny miasta Mikołajki, oraz miast i miasteczek położonych w podobnie atrakcyjnej okolicy, jest już dość dobrze ukształtowany. Transakcji rynkowych jest bardzo dużo. Najczęściej następuje obrót nieruchomościami gruntowymi o charakterze działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową, nieco rzadziej – o charakterze letniskowym i rekreacyjnym. Czasem zbywane są także działki o niewielkiej powierzchni. Transakcji sprzedaży gruntów (wolnorynkowych) notowanych jest na obszarze miasta jest kilkanaście - kilkadziesiąt w ciągu roku. Gruntami o porównywalnych do przedmiotu wyceny cechach są "zwykłe" działki, na terenach posiadających prawo zabudowy i o podobnym sposobie użytkowania. Stopień podobieństwa zbywanych nieruchomości gruntowych do nieruchomości wycenianej jest wysoki. Największe różnice wynikają z położenia, formy trwałego zagospodarowania, a także obszaru i przeznaczenia nieruchomości. Wpływ na cenę transakcyjną ma także stopień uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, a także ewentualne ograniczenia w użytkowaniu gruntu.

Rynek regionalny w powiatach mrągowskim, giżyckim, węgorzewskim, oleckim i piskim jest dość aktywny – w okresie od początku roku 2013 do końca sierpnia 2015 r. stwierdzono dokonanie kilkudziesięciu zmian w ewidencji gruntów, których podstawą były akty notarialne kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych, atrakcyjnie zlokalizowanych przy głównych ulicach miasta i zabudowa których (przynajmniej hipotetycznie) była możliwa. Opisane były one jako grunty pod zabudowę – choć planów zagospodarowania przestrzennego na ogół dla nich nie było. Część z nich miała być włączona w obszar działek posiadających ważne decyzje o warunkach zabudowy. Niejednokrotnie osiągały one wysoki pułap cen. Wysokie są ceny także „zwykłych” działek budowlanych – nawet w obrocie „miedzy sąsiedzkim” osiągają one ceny już do 150,0 zł/m². Znacznie drożej zbywane są działki z dostępem do linii brzegowej jezior. Na rynku płaci się za nie od około 100 000,00 do ponad 3 000 000,00 zł/ha (10,0 – 300,0 zł/m²). Jeszcze drożej sprzedawane są działki o małych powierzchniach. W atrakcyjnie położonych miejscowościach nad wielkimi jeziorami ich

cena jest obecnie nie niższa niż 200,0 – 500,0 zł/m². Wysokie ceny uzyskują grunty w atrakcyjnych wsiach w okolicach Mikołajek – w miejscowościach Stare Sady, Jora Wielka, czy Tałty. Najdrożej sprzedaną w ostatnich trzech latach nieruchomością gruntową w ostatniej z wymienionych wsi, był zespół 3 małych działek o obszarze łącznie 611 m². 14 września 2012 r. uzyskała ona cenę 340 000,0 zł, a cena jednostkowa dla tej transakcji wyniosła 556,46 zł/m². Z nieco niższą ceną – 315 000,0 zł sprzedano kilka miesięcy wcześniej nieruchomość w jej sąsiedztwie. Jak widać z aktów notarialnych i rejestrów transakcji najwyższe ceny osiągają grunty położone przy brzegach jezior stanowiących składniki połączonego szlaku żeglownego Wielkich Jezior Mazurskich. Można uznać, że tego typu nieruchomości to obiekty unikatowe na tym rynku – zbywane są obecnie rzadko. Wysokie ceny uzyskują również grunty rolne z opracowanym planem zagospodarowania przestrzennego i możliwością ich zabudowy. W powiecie mrągowskim, w sąsiedztwie wielkich jezior, są one zbywane obecnie nawet za 70,00 – 150,00 zł/m². Bardzo drogo zbywane są grunty nad jeziorami: Mikołajskim, Tałty, Bełdany, Kisajno, Tajty, Dargin, Mamry i Świącajty. W tym rejonie ceny niektórych działek przekraczają poziom 200,0 zł/m². Działki poza strefami przybrzeżnymi jezior (ale blisko nich), zbywane nawet pod usługi, są tańsze – ich ceny wynoszą od 25,0 do nawet 100,0 zł/m². Niższe są też ceny nieruchomości gruntowych na terenach poza Szlakiem Wielkich Jezior Mazurskich. Ceny gruntów w samych Mikołajkach są bardzo zróżnicowane. W ostatnich trzech latach sprzedawane były na terenie miasta działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod zabudowę mieszkalno-usługową i usługową, a także niewielkie obszarowo działki na poprawę zagospodarowania lub powiększenie nieruchomości sąsiednich. Część transakcji z ostatniej grupy to transakcje między osobami fizycznymi. Ceny działek były bardzo różne – od 20,20 zł/m² do 230,25 zł/m². Działki niewielkie obszarowo (do 200 m²) zbywano z cenami od 86,85 zł/m² do 176,12 zł/m², zaś działki pod zabudowę mieszkaniową – od 39,14 zł/m² do 230,30 zł/m². W ostatnich kilku latach nie pojawiły się w obrocie nieruchomości gruntowe pod zabudowę mieszkaniową, które charakteryzowałaby powierzchnia większa niż 2 000 m². Z konieczności do wyceny wybrano nieruchomości gruntowe o mniejszej niż wyceniana powierzchni, ale charakteryzujące się największym stopniem podobieństwa do wycenianej części nieruchomości. Ceny płacone za obiekty budowlane, przeznaczone do świadczenia usług turystycznych – pensjonaty, domy gościnne i hotele – czasem z restauracjami, kształtują się na poziomie od 3 200,0 do nawet 10 000,0 zł/m², w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej.

Główne atrybuty, które mają wpływ na zróżnicowanie cen takich nieruchomości, to:

- stopień atrakcyjności położenia,
- wielkość działki,
- stopień uzbrojenia w infrastrukturę rolną,
- dogodny dojazd,
- pozytywne sąsiedztwo funkcji,
- stan zagospodarowania nieruchomości, najlepiej bez ograniczeń w zagospodarowaniu.

Obserwując od kilku lat lokalny rynek regionu - w tym miast Mikołajki, Ryn, Ruciane Nida, Wydminy i Pasym stwierdzam, że w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych (grunty budowlane lub rolne, z uchwalonym pzp i prawem zabudowy) zawieranych jest rocznie około 10 – 20 transakcji. Duża ich część nadal przypada na sprzedaż w trybie prywatyzacji „pierwotnej” (przez gminę, starostwa, Skarb Państwa). Do analizy przyjęto wyłącznie transakcje z rynku wolnego, jakie zawarte zostały pomiędzy osobami fizycznymi na terenie gmin powiatu mrągowskiego i powiatów ościennych, w tym z terenu miasta Mikołajki. Z ich ogółu – w monitorowanym przeze mnie od roku 1996 do dziś okresie czasu, wybrano ogółem 81. faktów sprzedaży prawa własności działek pod zabudowę. Z tej grupy wybrano 28, które różniły się nie więcej niż jedną cechą rynkową i połączono je w pary, biorąc pod uwagę najwyższą i najniższą wartość cechy (atrybutu). Na tej podstawie określone zostały wagi poszczególnych cech – atrybutów nieruchomości. W zestawieniu i tabeli poniżej zestawiono wyniki analizy:

Cena maksymalna zaobserwowana na rynku (w zbiorze ogółem) – $C_{\max}' = 434,28 \text{ zł/m}^2$,
Cena minimalna zaobserwowana na rynku (w zbiorze ogółem) – $C_{\min}' = 29,48 \text{ zł/m}^2$,
Cena maksymalna w zbiorze transakcji wybranych do analizy – $C_{\max} = 94,74 \text{ zł/m}^2$,
Cena minimalna w zbiorze transakcji wybranych do analizy – $C_{\min} = 91,75 \text{ zł/m}^2$.

Stwierdzam, że dla nieruchomości wagi cech rynkowych – dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych w regionie (w tym w mieście Mikołajki), ustalono w wysokości:

Tabela 2.

L. p.	Cechy rynkowe	Poziomy cechy	Waga cechy [%]
1.	Położenie – walory lokalizacji (działki w atrakcyjnych miejscowościach, szczególnie w centrach, osiągają najwyższe ceny, na terenie tych samych miejscowości – w strefie pośredniej – średnie), w mniej atrakcyjnych lokalizacjach – najniższe	Bardzo dobre	50
		Dobre	
		Słabe	
2.	Wielkość powierzchni - w m^2 (działki o małej o małej powierzchni osiągają wyższe ceny jednostek porównawczych, a o powierzchni większej – niższe) przy różnicy w wielkości powierzchni do 1 000 m^2 waga wynosi 10%, przy różnicach poniżej 100 m^2 poprawka nie występuje)	Proporcjonalnie	10
3.	Stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną – słaby (energia elektr., woda) dobry (energia elektryczna woda, kanalizacja), bardzo dobry – wszystkie media (z gazem włącznie)	Bardzo dobra	15
		Dobra	
		Słaba	
4.	Dostępność (najgorsza: z dojazdem po złych drogach gruntowych, najlepsza : dostępne z dróg głównych, waga pośrednia – dostępność z dróg lokalnych)	Bardzo dobry	10
		Dobry	
		Słaby	
5.	Inne cechy, mające wpływ na cenę (walory lokalizacji szczegółowej itp. – ocena własna),	Ocena własna	15
6.	---		100 %

Przy braku jednego lub więcej atrybutów wagi pozostałych – występujących w zbiorze cech, ulegają odpowiednio proporcjonalnemu zwiększeniu.

Innym zjawiskiem, obserwowanym do początku obecnej dekady na rynku nieruchomości, był bardzo wyraźny ruch cen w górę. Nieruchomości zbywane w ciągu ostatnich lat okresu 2000 – 2010 r., uzyskiwały coraz wyższe notowania. Obecnie tempo wzrostu cen znacznie wyhamowało, ale nie daje się zauważać ich spadku w dużej części rynku nieruchomości. Na rynku lokalnym ceny obecnie nie spadają, a

skutkiem "kryzysu" z lat 2010/2012 był jedynie spadek liczby zawieranych transakcji (niekiedy znaczny). Dochodziło do nich wyłącznie w wypadku konieczności – w większości przypadków zbywający czekali i nadal czekają na polepszenie koniunktury. Rynek ożywił się w roku 2014 i obecnie transakcji jest więcej. Biorąc pod uwagę powyższe - na podstawie obserwacji i analizy notowań, stwierdzam, że ceny gruntów generalnie nie zmieniają się, ale nie obserwuje się transakcji z "wystrzałowym" ich pułapem. Trend czasowy w takim wypadku dla nieruchomości niezabudowanych uznać należy za zerowy - 0,00 % w skali kilkunastu miesięcy. W Polsce brakuje opracowań na temat obiektywnego miernika wzrostu nieruchomości - brak jest też analiz statystycznych. GUS do tej pory nie opublikował żadnych danych na ten temat. Jedynie nieruchomości mieszkaniowe zabudowane i lokalowe za ostatnie lata potaniały o 5,5 – do nawet 10,5 %. Nieco inna sytuacja panuje w segmencie nieruchomości atrakcyjnych dla rynku kapitałowego. Najszybsze tempo wzrostu notuje się w segmencie nieruchomości rolnych – pod uprawy. Agencja Nieruchomości Rolnych podaje, że ceny ziemi rolnej wzrosły w Polsce w roku 2012 aż o ponad 12%. Działki pod zabudowę nie drożały tak szybko. Wielkość trendu wzrostowego cen jest obecnie bardzo niewielka – w związku z tym do obliczeń przyjęto trend zmiany cen w wysokości 0,0 % miesięcznie.

Badaniem objęto akty notarialne sprzedaży nieruchomości na terenach wiejskich z dwóch ubiegłych lat i roku bieżącego (od miesiąca stycznia 2013 r. do końca sierpnia 2015 r.). Stwierdzam, że ceny jednostkowe działek nieruchomości wybranych do porównań wahają się:

➤ **od 91,75 zł/m² do 94,74 zł/m².**

Ze zbioru dostępnych informacji o transakcjach rynkowych wybrano następujące nieruchomości gruntowe niezabudowane o identycznym przeznaczeniu – sprzedane na wolnym rynku na terenie miasta Mikołajki, najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej w opisanym wyżej obszarze analizy:

1. nieruchomość gruntowa (niezabudowana) przy ul. **Łabędziej** w **Mikołajkach** – działka gruntu o powierzchni **1 210 m²**, otoczenie podobnie atrakcyjne (to samo osiedle), dojazd podobny, uzbrojenie bezpośrednio nieco gorsze, cena sprzedaży 114 634,0 zł, cena jednostki porównawczej – **94,74 zł/m²**, data transakcji 29 lipca 2014 r.,
2. nieruchomość gruntowa (niezabudowana) w rejonie ul. **Warszawskiej** w **Mikołajkach** – zespół działek gruntu o łącznej powierzchni **1 228 m²**, otoczenie bardziej atrakcyjne, dojazd dobry, uzbrojenie bezpośrednio słabe, cena sprzedaży 115 000,0 zł, cena jednostki porównawczej – **93,65 zł/m²**, data transakcji 19 września 2013 r.,
3. nieruchomość gruntowa (niezabudowana) w **Os. na Górcie** w **Mikołajkach** – działka gruntu o powierzchni **776 m²**, lokalizacja bardziej atrakcyjna – bliżej centrum, dojazd dobry (krótki odcinek utwardzonej uliczki), uzbrojenie bardzo dobre, cena sprzedaży brutto 71 200,0 zł, cena jednostki porównawczej – **91,75 zł/m²**, data transakcji 19 lipca 2013 r.,

Cena maksymalna w zbiorze wybranych transakcji

– **C_{max} = 94,74 zł/m²,**

Cena minimalna w zbiorze wybranych transakcji

– **C_{min} = 91,75 zł/m²,**

Różnica

– **Δ C' = 2,99 zł/m².**

Wskazane wyżej wartości jednostek porównawczych nieruchomości przyjętych do porównań obliczone zostały na moment zawierania transakcji. Wartość jednostek porównawczych nieruchomości przyjętych do porównań – na moment wyceny nieruchomości wycenianej, po uwzględnieniu opisanego wyżej trendu czasowego, opisują wartości:

Tabela Nr 3.

L. p.	Nr nier.	Numer ewidencyjny	Data zawarcia transakcji	Wartość jednostki porównawczej na moment transakcji	Trend czasowy [0,0 %/mies.]	Wartość jednostki porównawczej na moment wyceny
1.	I	Łabędzia (Mikołajki)	29 lipca 2014 r.	94,74 zł/m ²	0,00 %	94,74 zł/m ²
2.	II	Warszawska (Mikołajki)	19 września 2013 r.	93,65 zł/m ²	0,00 %	93,65 zł/m ²
3.	IV	Os. na Górcie (Mikołajki)	12 lutego 2013 r.	91,75 zł/m ²	0,00 %	91,75 zł/m ²
4.	---	---	---	Wartość ΔC		2,99 zł/m ²

4.2. OPIS CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI.

Analizę cech, różniących wymienione wyżej nieruchomości gruntowe w stosunku do będącej przedmiotem opracowania i ich wpływ na wartość, zawierają tabele analizy porównawczej. Najważniejsze cechy (atrybuty), brane pod uwagę przy wycenie nieruchomości oraz ich wpływ na wartość rynkową określono w tabeli poniżej. Ustalono je na podstawie szerszej analizy rynku – jej wyniki zaprezentowano w podrozdziale poprzednim. Z analizy transakcji wybranych do porównań nie wszystkie udało się prawidłowo obliczyć. W tabeli Nr 5 podano też wartość kwotową poprawek.

Tabela Nr 4.

L. p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość Nr I	Nieruchomość Nr II	Nieruchomość Nr IV
1.	Położenie – walory lokalizacji ogólnej	50	Dobre, atrakcyjne	Dobre, atrakcyjne	Słabsze, atrakcyjne	Bardzo dobre, atrakcyjne
2.	Powierzchnia – obszar gruntów (w m ²)	10	4 719 m ²	1 210 m ²	1 228 m ²	776 m ²
3.	Stan uzbrojenia technicznego	15	Bardzo dobry	Dobry	Słaby	Bardzo dobry
4.	Dostępność	10	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Słaba	Dobra
5.	Inne cechy, mające wpływ na cenę (ocena wł.)	15	Działki bardzo atrakcyjne	Działka bardzo atrakcyjna	Działka atrakcyjna	Działka atrakcyjna
6.	---	100	---	---	---	---

I – zakres kwotowy cech rynkowych – przy Δ C = 2,99 zł/m²:

Tabela Nr 5.

L. p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy	Przedziały zmienności cechy
1.	Położenie – walory lokalizacji ogólnej	50	1,49	± 1, ±0,5, ±0,25
2.	Powierzchnia – obszar gruntów (w m ²)	10	0,30	$C_i \times \Delta P_i / P_{\max} - P_{\min}$
3.	Stan uzbrojenia technicznego	15	0,45	± 1, ±0,5
4.	Dostępność	10	0,30	± 1, ±0,5
5.	Inne cechy, mające wpływ na cenę (ocena własna)	15	0,45	± 1, ±0,5
6.	---	100	2,99 zł/m ²	---

4.3. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej, przedstawiono w tabelach analizy porównawczej.

NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA – NIERUCHOMOŚĆ Nr I

Tabela Nr 6.

L. p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość Nr I	Poprawki (zł/m ²)
1.	Położenie, walory lokalizacji ogólnej	50	1,49	Dobre, atrakcyjne	Dobre, atrakcyjne	0,00
2.	Powierzchnia – obszar gruntów (w m ²)	10	0,30	4 719 m ²	1 210 m ²	-0,27
3.	Stan uzbrojenia technicznego	15	0,45	Bardzo dobry	Dobry	0,23
4.	Dostępność	10	0,30	Bardzo dobra	Bardzo dobra	0,00
5.	Inne cechy, mające wpływ na cenę	15	0,45	Działki bardzo atrakcyjne	Działka bardzo atrakcyjna	0,00
6.	---	100	---	---	---	-0,04 zł/m²

Skorygowana wielkość jednostki porównawczej nieruchomości wycenianej – w odniesieniu do nieruchomości Nr I wynosi:

$$W_{R1} = 94,74 - 0,04 = 94,70 \text{ zł/m}^2.$$

NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA – NIERUCHOMOŚĆ Nr II

Tabela Nr 7.

L. p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość Nr II	Poprawki (zł/m ²)
1.	Położenie, walory lokalizacji ogólnej	50	1,49	Dobre, atrakcyjne	Słabsze, atrakcyjne	0,75
2.	Powierzchnia – obszar gruntów (w m ²)	10	0,30	4 719 m ²	1 228 m ²	-0,27
3.	Stan uzbrojenia technicznego	15	0,45	Bardzo dobry	Słaby	0,45
4.	Dostępność	10	0,30	Bardzo dobra	Słaba	0,30
5.	Inne cechy, mające wpływ na cenę	15	0,45	Działki bardzo atrakcyjne	Działka atrakcyjna	0,45
6.	---	100	---	---	---	1,68 zł/m²

Skorygowana wielkość jednostki porównawczej nieruchomości wycenianej – w odniesieniu do nieruchomości Nr II wynosi:

$$W_{R2} = 93,65 + 1,68 = 95,33 \text{ zł/m}^2.$$

NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA – NIERUCHOMOŚĆ Nr III

Tabela Nr 8.

L. p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwot. cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość Nr III	Poprawki (zł/m ²)
1.	Położenie, walory lokalizacji ogólnej	50	1,49	Dobre, atrakcyjne	Bardzo dobre, atrakcyjne	-0,75
2.	Powierzchnia – obszar gruntów (w m ²)	10	0,30	4 719 m ²	776 m ²	-0,30
3.	Stan uzbrojenia technicznego	15	0,45	Bardzo dobry	Bardzo dobry	0,00
4.	Dostępność	10	0,30	Bardzo dobra	Dobra	0,15
5.	Inne cechy, mające wpływ na cenę	15	0,45	Działki bardzo atrakcyjne	Działka atrakcyjna	0,45
6.	---	100	---	---	---	-0,45 zł/m²

Skorygowana wielkość jednostki porównawczej nieruchomości wycenianej –
w odniesieniu do nieruchomości Nr III wynosi:

$$W_{R3} = 91,75 - 0,45 = 91,30 \text{ zł/m}^2.$$

Wartość rynkową (netto) wycenianej nieruchomości stanowi iloczyn średniej
arytmetycznej wartości jednostki porównawczej, otrzymanej z trzech analiz, oraz
wielkości głównego parametru nieruchomości – powierzchni fizycznej jej gruntów.
Wartość rynkowa netto nieruchomości – dla prawa własności, wynosi:

$$W_R = 4719 \times \frac{94,70 + 95,33 + 91,30}{4} = 4719 \times 93,78 = 442\,547,82 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych (uwagi na dostosowanie do wartości
pojedynczego udziału w spółce – beneficjencie planowanej operacji dokapitalizowania:

$$W_R = 443\,000,00 \text{ zł}$$

(słownie – czterysta czterdzieści trzy tysiące złotych).

**W skład zespołu działek wycenianej części nieruchomości, opisanej w
księdze wieczystej Nr 30098 wchodzi następujące działki:**

Powierzchnia działki **Nr 350/47** (obręb 1. Mikołajki, KW 30098) : - **0,4365 ha,**

Powierzchnia działki **Nr 350/48** (obręb 1. Mikołajki, KW 30098) : - **0,0354 ha.**

Wartość rynkowa działki **Nr 350/47** – opierając się na określonej wyżej
wartości jednostki porównawczej, wynosi:

$$W_{R1} = 4\,365 \times 93,78 = 409\,349,70 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu (w górę) do pełnych tysięcy złotych:

$$W_R = 410\,000,00 \text{ zł}$$

(słownie – czterysta dziesięć tysięcy złotych).

a wartość rynkowa działki **Nr 350/48:**

$$W_{R1} = 354 \times 93,78 = 33\,198,12 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

$$W_{R2} = 33\,000,00 \text{ zł}$$

(słownie – trzydzieści trzy tysiące złotych).

4.4. UWAGI KOŃCOWE, KLAUZULE I OGRANICZENIA.

1. Wartość rynkową działki - dla aktualnego sposobu jej stanu i sposobu użytkowania, określono na miesiąc **wrzesień 2015 roku**. Określono ją na podstawie notowań rynkowych cen gruntów z terenu miasta Mikołajki. Poziom wartości jednostkowej wycenianego gruntu określono na średnim poziomie, jaki osiągają w transakcjach na terenie Mikołajek atrakcyjnie zlokalizowane nieruchomości niezabudowane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Grunty budowlane położone w centrum i w lokalizacjach o wyższej atrakcyjności osiągają w mieście Mikołajki znacznie wyższe ceny.
2. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony zgodnie z przepisami obowiązującego prawa. Służyć może wyłącznie do celu określonego w punkcie 1.5 i do żadnego innego nie może mieć zastosowania.
3. Ustalenia operatu pozostają ważne przez okres 12 miesięcy od daty jego opracowania, chyba, że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych nieruchomości lub nastąpią istotne zmiany w poziomie cen na rynku nieruchomości gruntowych na rynku regionalnym – w obrębie powiatów leżących w krainie Wielkich Jezior Mazurskich.
4. Operat nie może być bez mojej zgody publikowany w jakimkolwiek dokumencie ani w całości, ani też w części oraz bez uzgodnienia treści i formy publikacji.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za zatajone wady prawne i ukryte wady techniczne nieruchomości, mające wpływ na jej wartość.

OPRACOWAŁ:



Mrągowo, dnia 18 września 2015 roku.

5. ZAŁĄCZNIKI.

5.1. Kopia wydruku aktualnej treści księgi wieczystej Nr 30098. - str. 22.

5.1. Kopia wypisu z ewidencji gruntów. - str. 29.

5.2. Kopia mapy ewidencyjnej. - str. 30.

5.1. Kopia aktualnego wydruku treści księgi wieczystej Nr 30098.

18.09.2015

https://ekw.ms.gov.pl/ekw/pdcbdkw.html

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR OL1M/00030098/3, STAN Z DNIA 2015-09-18 14:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości				4	Nr podstawy wpisu	5
Działki ewidencyjne						
Lp. 1.	---					Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/30			1, 4	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		1, MIKOŁAJKI				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI		
Ulica		PTASIA				
Sposób korzystania		NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA				
Lp. 2.	---					Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/35			1, 4	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MIASTO MIKOŁAJKI				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE				
Lp. 3.	---					Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/36			1, 4	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MIASTO MIKOŁAJKI				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE				
Lp. 4.	---					Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/37			1, 4	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MIASTO MIKOŁAJKI				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE				
Lp. 5.	---					Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/38			1, 4	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MIASTO MIKOŁAJKI				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE				
Lp. 6.	---					Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/39			1, 4	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MIASTO MIKOŁAJKI				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI		
Sposób korzystania		W - ROWY				
Lp. 7.	---					Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/40			1, 4	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MIASTO MIKOŁAJKI				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE				
Lp. 8.	---					Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/41			1, 4	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MIASTO MIKOŁAJKI				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE				
Lp. 9.	---					Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/42			1, 4	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MIASTO MIKOŁAJKI				

https://ekw.ms.gov.pl/ekw/pdcbdkw.html

1/3

HMS Spółka cywilna
Halina i Marian Sierpiński

11-700 MRĄGOWO Lasowiec 11k tel. 601683560, 89 7417574, 89 7426525, e-mail: sierpinski@post.pl

Dok. Nr ZG-MI 01/09/2015

18.09.2015		https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 10.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/43	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MIASTO MIKOŁAJKI	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 11.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/44	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MIASTO MIKOŁAJKI	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 12.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/45	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		1, MIASTO MIKOŁAJKI	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI
Ulica		PTASIA	
Sposób korzystania		DR - DROGI	
Lp. 13.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/47	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		1, MIASTO MIKOŁAJKI	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 14.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		350/48	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		1, MIASTO MIKOŁAJKI	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MIKOŁAJKI, MIKOŁAJKI
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Obszar całej nieruchomości			1,7337 HA
			Nr podstawy wpisu
			9
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			3
			Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
1	WYKAZ ZMIAN EWIDENCYJNYCH I MAPA (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00004830/07/, 2007-10-31 13:35:00, 2007-11-08 00:00:00, NIE, 11-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		
4	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH , STAROSTWO POWIATOWE, MRĄGOWO; 29 (podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1M/00003713/10/001, 2010-09-03 10:30:00, 2010-09-07-10.45.00.600395, NIE, 23-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		
5	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2011-12-05, STAROSTA MRĄGOWSKI, MRĄGOWO; 5, OL1M/00035803/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1M/00000033/12/001, 2012-01-03 12:50:00, 2012-04-03-11.18.56.050605, NIE, 2-4, OL1M/00035803/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)		
6	MAPA PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI , STAROSTWO POWIATOWE, MRĄGOWO; 45 (podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1M/00002693/13/001, 2013-07-17 09:50:00, 2013-07-29-13.39.13.058807, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		
7	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH , STAROSTWO POWIATOWE, MRĄGOWO; 46 (podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1M/00002693/13/001, 2013-07-17 09:50:00, 2013-07-29-13.39.13.058807, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		
	INNY DOKUMENT EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW , 2013-09-06, STAROSTA MRĄGOWSKI, MRĄGOWO; 65		
https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html			

2/3

AMS Spółka cywilna

Halina i Marian Sierpińscy

11-700 MRĄGOWO Lasowiec 11k tel. 601683560, 89 7417574, 89 7426525, e-mail: sierpinski@post.pl

Dok. Nr ZG-MI 01/09/2015

18.09.2015

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

8	(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1M/00003098/13/001, 2013-08-14 08:55:02, 2013-09-17-11.05.28.914912, NIE, 53-54 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2013-09-16, STAROSTA MRĄGOWSKI, MRĄGOWO; 5, OL1M/00037048/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1M/00004209/13/001, 2013-11-06 11:45:00, 2013-11-08-10.10.51.911892, NIE, 2-4, OL1M/00037048/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

3/3

AMS Spółka cywilna

Halina i Marian Sierpińscy

11-700 MRĄGOWO Lasowiec 11k tel. 601683560, 89 7417574, 89 7426525, e-mail: sierpinski@post.pl

Dok. Nr ZG-MI 01/09/2015

18.09.2015

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL1M/00030098/3**, STAN Z DNIA 2015-09-18 14:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

1/1

AMS Spółka cywilna

Halina i Marian Sierpińscy

11-700 MRĄGOWO Lasowiec 11k tel. 601683560, 89 7417574, 89 7426525, e-mail: sierpinski@post.pl

Dok. Nr ZG-MI 01/09/2015

18.09.2015

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1M/00030098/3**, STAN Z DNIA 2015-09-18 14:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	2, 3
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, REGON)	GINA MIKOŁAJKI , 00052789400000			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	PRAWOMOCNA DECYZJA , G. II. 8224-2-12/31/90, 1990-12-10, URZĄD WOJEWÓDZKI, SUWAŁKI; 2-5, 3, /00023347/ (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002413/07/, 2007-06-25 13:30:00, 2007-06-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	KARTA INWENTARYZACYJNA NR 18 ; 2-5, 3, /00023347/ (wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002413/07/, 2007-06-25 13:30:00, 2007-06-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

1/1

AMS Spółka cywilna

Halina i Marian Sierpińscy

11-700 MRĄGOWO Lasowiec 11k tel. 601683560, 89 7417574, 89 7426525, e-mail: sierpinski@post.pl

Dok. Nr ZG-MI 01/09/2015

18.09.2015

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL1M/00030098/3**, STAN Z DNIA 2015-09-18 14:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

1/1

AMS Spółka cywilna

Halina i Marian Sierpińscy

11-700 MRĄGOWO Lasowiec 11k tel. 601683560, 89 7417574, 89 7426525, e-mail: sierpinski@post.pl

Dok. Nr ZG-MI 01/09/2015

18.09.2015

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL1M/00030098/3**, STAN Z DNIA 2015-09-18 14:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

1/1

5.2. Kopia wypisu z ewidencji gruntów.

Województwo : **WARMIŃSKO-MAZURSKIE**

Powiat : **MRĄGOWSKI**

Jednostka ewidencyjna : **MIASTO MIKOŁAJKI**

Obręb : **1 MIASTO MIKOŁAJKI**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2015-09-14

Jednostka rejestrowa : **G.1032**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA MIKOŁAJKI KOLEJOWA 7; 11-730 MIKOŁAJKI;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności	Opis użytku	Klasa	Pow. uż. [ha]
350/47	011	PTASIA	0.4365	KW 30098	R R	IVa	0.4128
				OL1M/00030098/3	W R	IVa	0.0237
350/48	011	PTASIA	0.0354	KW 30098	R R	IVa	0.0354
				OL1M/00030098/3			

Razem powierzchnia działek : 0.4719 ha

Słownie : cztery tysiące siedemset dziewiętnaście m. kwadr.

Cała jednostka rejestrowa: 1.7337 ha

Słownie : jeden ha. siedem tysięcy trzysta trzydzieści siedem m. kwadr.

Sporządził : admin admin

5.3. Kopia mapy ewidencyjnej.

