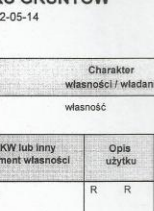


OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomości gruntowej obejmującej
 działkę o numerze ewidencyjnym 350/32 w obrębie 1
 położonej przy ulicy Ptasiej w Mikolajkach.

Wyceny dokonał:
 Wojciech Sokolnik



Olsztyn, 29 maja 2012 r.

REY (RECOGNIZED EUROPEAN VALUER)
 Certificate Registration Number: REY-PL/PEVA/2013/135

Województwo : WARMIŃSKO-MAZURSKIE
 Powiat : MRAGOWSKI
 Jednostka ewidencyjna : MIASTO MIKOŁAJKI
 Obręb : 1 MIASTO MIKOŁAJKI

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2012-05-14

Wartość rejestrowa : 0.1032

Nr	Własność ewidencyjna	Charakter własności / władania	Udział
	MIKOLAJKI 71-730 MIKOŁAJKI	własność	1/1

Wzrostek / klasa	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności	Opis użytku	Klasa	Pow. użytk. [ha]
	0.7371	KW 30098	R R	Iva	0.6864
		OL1M/00030098/3	Ł Ł	VI	0.0270
			W R	Iva	0.0237

Suma powierzchni działek : 0.7371 ha
 Wzrostek / klasa: siedem tysięcy trzydzieści jeden m. kwadrat
 Całkowita rejestrowa : 1.0640 ha
 Wzrostek / klasa: dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć m. kwadrat

Wyceniony przez: admin admin

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie przedmiotu wyceny	województwo <i>warmińsko-mazurskie</i> powiat <i>mrągowski</i> gmina <i>Mikolajki</i> obręb <i>1 - Miasta Mikolajki</i> działka nr <i>350/32, powierzchnia 0,7371 ha, KW OL1M/00030098/3</i>
Opis przedmiotu wyceny	Nieruchomość gruntowa położona przy ulicy Ptasiej w Mikolajkach. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiot wyceny nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikolajki, nieruchomość znajduje się w strefie II „miejskiej”, w obszarze IIC – strefa o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Okolice terenu posiada uzbromienie w sieć energetyczną i wodno-kanalizacyjną. Zakresem wyceny objęto prawo własności do nieruchomości.
Cel Wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w drodze przetargu.
Określona wartość rynkowa	586 300 zł Słowicie: <i>pięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy trzyset złotych</i>
Data sporządzenia wyceny	29.05.2012 rok

Wyceny dokonał: Wojciech Sokolnik



I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Mikolajkach przy ulicy Ptasiej, obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym 350/32 w obrębie 1. Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Mragowie księga wieczysta nr KW OL1M/00030098/3. Zakresem wyceny objęto prawo własności do nieruchomości.

II. CEL WYCENY.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w formie przetargu.

III. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY.

3.1. Podstawy formalne wyceny:

- Zamawiający wycenę – Urząd Miasta i Gminy w Mikolajkach, 11-730 Mikolajki, ul. Kolejowa 7.
- Wykonawca – RW – NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o., 10-546 Olsztyn ul. Kajki 7/6.

3.2. Wykorzystane przepisy prawne i normy zawodowe:

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010 nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

3.3. Źródła danych merytorycznych:

- Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mragowie.
- Starostwo Powiatowe w Mragowie – Informacja o nieruchomości i budynkach.
- Urząd Miasta i Gminy Mikolajki – ewidencja zagospodarowania przestrzennego.
- Ogłędziny nieruchomości.
- Własna baza o transakcjach na lokalnym rynku nieruchomości.

IV. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

Data sporządzenia wyceny – 29.05.2012
 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 29.05.2012
 Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 25.05.2012
 Data dokonania oględzin nieruchomości – 25.05.2012

V. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

5.1. Według ewidencji gruntów i budynków.

Województwo: *warmińsko-mazurskie*
 Powiat: *mrągowski*
 Jednostka ewidencyjna: *Miasto Mikolajki*
 Obręb: *Mikolajki 1*

Polozenie	Nr działki	Rodzaj i klasa użytków	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]	KW
Ptasia	350/32	R1Va	0.6864	0.7371	OL1M/00030098/3
		EVI	0.0570		
		W1Va	0.0237		

5.2. Stan prawny.

Dla nieruchomości gruntowej obejmującej działkę o nr ewidencyjnym 350/32 w obrębie 1 prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Mragowie księga wieczysta nr OL1M/00030098/3. Właścicielem nieruchomości jest Gmina Mikolajki. Działy III i IV są wolne od wpisów.

5.3. Przeznaczenie nieruchomości.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikolajki (Uchwała 12/99 z dn. 26 lutego 1999 roku) nieruchomości znajduje się w strefie II „miejskiej”, w obszarze IIC – strefa o funkcji mieszkaniowo – usługowej.

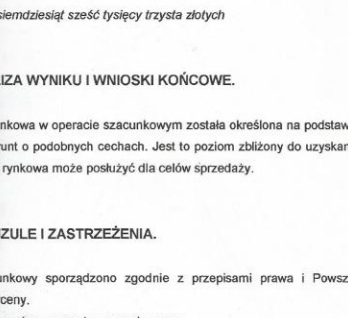
5.4. Opis nieruchomości.

Miasto Mikolajki jest siedzibą gminy. Ze względu na atrakcyjne położenie na szlaku żeglugi śródlądowej Krainy Wielkich Jezior Mazurskich oraz rozbudowaną bazę turystyczno-rekreacyjną, jest popularną i modną miejscowością o charakterze letniskowym. Działka posiada tężni życiem. Poza sezonem wakacyjnym, turystów przyciąga głównie czterogwiazdkowy hotel, w którym można skorzystać m.in. z firmy biologicznej oraz dobrze wyposażonego parku wodnego. W mieście chętnie inwestują firmy hotelarskie i deweloperskie, jak również prywatni inwestorzy traktujący zakup nieruchomości jako lokatę kapitału.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona przy ulicy Ptasiej, w pobliżu osiedla mieszkalnego z zabudową wielorodzinną. W bezpośrednim sąsiedztwie

znajduje się staw oraz tereny niezagospodarowane, rolne. Centrum miasta znajduje się w odległości ok. 900 metrów. Przy ulicy Ptasiej znajduje się również osiedle mieszkalne z zabudową mieszkalną jednorodzinną oraz szkoła. Lokalizacja nieruchomości ze względu na jej peryferyjne położenie została oceniona jako słaba. Teren działki jest niezagospodarowany i pofalowany. Działka posiada warunki nieograniczone, średnio korzystny do zagospodarowania i ze względu na dużą powierzchnię nieruchomości, kształt nie ogranicza w znaczący sposób możliwości jej zabudowy. Zgodnie z informacją od Złeceniodawcy, na nieruchomości przewiduje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Sąsiedni teren jest wyposażony w sieć energetyczną, wodociagową oraz kanalizacyjną. Dojazd do nieruchomości przewiduje się ulicą o nawierzchni asfaltowej.



VI. METODYKA WYCENY.

Po uwzględnieniu przedmiotu, celu wyceny oraz dostępności danych, wybrano do określenia wartości rynkowej nieruchomości podejście porównawcze – metodę porównywania parami. Do określenia wartości rynkowej zastosowano wzór:

$$W = \sum_{i=1}^n \frac{C_i + V_i}{n} \cdot x \cdot P$$

- gdzie:
 W – wartość prawa własności do nieruchomości
 C_i – cena transakcyjna nieruchomości podobnej
 V_i – wielkość kolejnych poprawek wyrażonych w zł
 n – liczba nieruchomości podobnych
 P – powierzchnia działki gruntowej [m²]

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Analizie rynku poddano transakcje z udziałem nieruchomości gruntowych niezabudowanych zamierzalnych na obszarze miasta Mikolajki. Okres badań obejmował lata od 2010 - 2012. W tym czasie nie odnotowano transakcji z udziałem nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Odnotowano kilka transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną usługową, położonych w pobliżu centrum i jeziora. Takie grunty mają zastosowanie komercyjne i osiągają wysokie ceny jednostkowe ze względu na swoje specyficzne, wysoce atrakcyjne położenie. Jednak nie były to transakcje podobne do przedmiotu wyceny. W związku z niewystarczającą liczbą transakcji dokonano analizy rynku regionalnego, uwzględniając § 26.1 Rozporządzenia, który brzmi: „Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości zamieszkałe na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości”. W poszukiwaniu nieruchomości podobnych, analizowano rynki ważniejszych miast w regionie, takich jak: Biskupiec, Pisz, Dobrze Wlasy, Głębokie, Kętrzyn, Szczytno, Iława, Ostróda, Lubawa, Działkowo oraz Lidzbarsk Warmiński. W poniższej tabeli przedstawiono transakcje z rynku regionalnego z udziałem prawa własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe.

id	Data	Polozenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł]	Cena [zł/m ²]	Lokalizacja ogólna	Lokalizacja szczegółowa	Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej
1	2010.08.16	Wyporzewo, ul. Armii Krajowej	2894	460000	170,75	dobra	dobra	Pełne
2	2010.06.09	Biskupiec, ul. Wojska Polskiego	1373	191000	139,77	dobra	średnia	Pełne
3	2011.04.20	Mragowo, ul. Piaskowa	1544	250000	161,92	dobra	dobra	Pełne
4	2010.10.18	Bierzczewo, ul. Młła	592	72000	123,05	średnia	średnia	Pełne

Na badanych rynkach nie wystąpiły nieruchomości o tak dużych powierzchniach, podobnych do przedmiotu wyceny. Zgodnie z treścią Noty Interpretacyjnej Nr 1. „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma ocenie cech lepsze od Noty Interpretacyjnej Nr 1, obliczoną wartość 1m² skorygowano o współczynnik K = 0,9. „Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody skorygowania ceny średniej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą”.

Wartość 1 m² przedmiotu wyceny wyliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych z uwzględnieniem współczynnika korygującego K. Określona wartość rynkowa nieruchomości:

7371 m² × 88,38 zł/m² × 0,9 = 586 289,34 zł

Przyjęto: 586 300 zł

Słowicie: *pięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy trzyset złotych*

IX. ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE.

Wartość rynkowa w operacie szacunkowym została określona na podstawie transakcji z rynku regionalnego ze względu na podobność cechów. Jest to poziom zbliżony do uzyskanych cen rynkowych. Określona wartość rynkowa może podlegać zmianom przy dalszej sprzedaży.

X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Sporządzono Wycenę z operatu szacunkowego.
- Wycena może zostać wykorzystana jedynie do celu określonego w operacie szacunkowym.
- W operacie szacunkowym uwzględniono w pełni stan faktyczny zastany w czasie przeprowadzania lustracji.
- Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- Operat ten nie może być publikowany lub udostępniany osobom trzecim w całości lub w części bez zgody jego autora.
- Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie wad przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu lustracji.
- Określona wartość nie zawiera podatku VAT.

