



**WYCENA MAJĄTKOWA.PL**  
**Aleksandra Kropidłowska**

# **OPERAT SZACUNKOWY**

**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**

**UDZIAŁU 1/362 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

**OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR EL1I/00049527/2**

**POŁOŻONEJ W IŁAWIE**

**(DZIAŁKA NR 174/4, OBREB 0005)**



Gdańsk 28.10.2024 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	<p><u>Położenie:</u> województwo: warmińsko – mazurskie, powiat: iławski, gmina: Iława M., miejscowość: Iława;</p> <p><u>Przedmiot wyceny:</u> udział 1/362 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 174/4 obręb 0005;</p> <p><u>Zakres wyceny:</u> Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/362 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej według stanu na dzień oględzin i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego;</p>
Opis przedmiotu wyceny	Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 1/362 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 174/4 obręb 0005, obszaru 0,4424 ha, położonej w Iławie, będącej współwłasnością upadłego Jonasza Krawczuka. Nieruchomość jest niezabudowana. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Iławie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr EL11/00049527/2.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu informacyjnym na zlecenie syndyka masy upadłości.
Wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa udziału 1/362 części w nieruchomości gruntowej według stanu na dzień oględzin i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego <b>1 800,00 zł</b> <i>(słownie: tysiąc osiemset złotych 00/100)</i>
Wartość wymuszonej sprzedaży nieruchomości	Wartość wymuszonej sprzedaży udziału 1/362 części w nieruchomości gruntowej według stanu na dzień oględzin i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego <b>1 600,00 zł</b> <i>(słownie: tysiąc sześćset złotych 00/100)</i>
Daty istotne dla operatu szacunkowego	Data sporządzenia operatu szacunkowego: 28.10.2024 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 28.10.2024 r. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 09.10.2024 r. Data oględzin przedmiotu wyceny: 09.10.2024 r.

Gdańsk, dnia 28.10.2024 r.

## SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY .....	4
1.1. Przedmiot wyceny .....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. OKREŚLENIE CELU WYCENY .....	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. Podstawa formalna wyceny.....	4
3.2. Podstawy prawne wyceny .....	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	6
5.1. Stan prawny nieruchomości .....	6
5.2. Określenie przeznaczenia nieruchomości .....	11
5.3. Lokalizacja i otoczenie.....	14
5.4. Stan zagospodarowania nieruchomości .....	16
6. PROCEDURA SZACOWANIA.....	22
6.1. Wybór sposobu szacowania .....	22
6.2. Metodyka wyceny .....	23
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	24
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ .....	25
8.1. Zestawienie transakcji nieruchomości porównawczych oraz skorygowanie cen transakcyjnych ze względu na zmianę cen w czasie (trend czasowy).....	25
8.2. Charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.....	26
8.3. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości .....	26
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/362 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, BĘDĄCEGO WŁASNOŚCIĄ UPADŁEGO.....	28
10. OBLICZENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....	28
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY Z UZASADNIENIEM.....	29
12. OŚWIADCZENIE.....	30
13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	30

### Załączniki:

- Wypis z rejestru gruntów, wrys z mapy ewidencyjnej,
- Polisa (ubezpieczenie OC)

## **1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 1/362 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 174/4 obręb 0005, obszaru 0,4424 ha, położonej w Iławie, będącej współwłasnością upadłego Jonasza Krawczuka. Nieruchomość jest niezabudowana. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Iławie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr EL11/00049527/2.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/362 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej według stanu na dzień oględzin i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

## **2. OKREŚLENIE CELU WYCENY**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu informacyjnym na zlecenie syndyka masy upadłości.

## **3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia: 27.09.2024 r.

Zleceniodawca: Kancelaria Prawna Grzegorz Wichrowski

### **3.2. Podstawy prawne wyceny**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).

### **3.3. Podstawy metodyczne wyceny**

- „Ekonomiczny wymiar nieruchomości”, E. Kucharska- Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016 r.
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym”, M. Prystupa, wydanie I, Wydawnictwo Replika, Zakrzewo 2014 r.

- „Szacowanie nieruchomości”, R. Cymerman, J. Cymerman, G. Jesiotr, M. Jesiotr, wydanie III, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej, Koszalin 2012 r.
- „System Zasady i Procedury Wyceny Nieruchomości”, R. Cymerman, A. Hopfer, wydanie II, PFSRM, Warszawa 2009 r.
- „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”.

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

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 09.10.2024 r.;
- Badanie Elektronicznej Księgi Wieczystej nr EL11/00049527/2 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Iławie;
- Postanowienie (sygn. Akt GD1G/GU/845/2022) wydane przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy dnia 10 marca 2023 r.;
- Obwieszczenie 20230310/00192 postanowienia o ogłoszeniu upadłości;
- Wypis z rejestru gruntów, wyrys z mapy ewidencyjnej;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy, zatwierdzony Uchwałą Nr LIII/466/18 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 23 kwietnia 2018 roku;
- Notowania cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zlokalizowanych w Iławie.

## **4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO**

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	28.10.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	28.10.2024 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	09.10.2024 r.
Data oględzin przedmiotu wyceny:	09.10.2024 r.

## 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Stan prawny nieruchomości

Na podstawie sprawdzenia w dniu 28 października 2024 r. zapisów w księdze wieczystej nr EL11/00049527/2 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Iławie, danych z ewidencji gruntów, stwierdzono następujący stan prawny nieruchomości:

**\* Informacje zawarte w księdze wieczystej KW nr EL11/00049527/2 :**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1		1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		174/4		1
Obręb ewidencyjny (numer)		5		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, IŁAWSKI, IŁAWA M., IŁAWA	
Sposób korzystania		BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		EL11 / 00026428 / 1, 0,4424 HA		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,4424 HA		1
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /362	---11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		JONASZ KRAWCZUK, KRZYSZTOF, MARZENA, 89010908656		

**Komentarz:**

Pozostałe wpisy nie dotyczą udziału upadłego.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		1		5
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu		NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ORAZ UDOSTĘPNIANIU NIERUCHOMOŚCI, CELEM WYKONANIA PRAC EKSPLOATACYJNYCH, USUWANIA AWARII I WYMIANY ZAISTALOWANYCH URZĄDZEŃ NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZ-KI NR 33/16 OBJĘTEJ KW EL11/000047853/2. WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU DO WSPÓŁOCIAŻENIA Z KSIĘGI KW EL11/00026428/1 W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁKI NR 174/4.		
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	EL11 / 00047853 / 2	
		Inne informacje	DZ-KA 33/16	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		2		201
Rodzaj wpisu		PRAWO OSOBISTE		
Treść wpisu		DOŻYWCIE NA RZECZ HELENY SEROCZYŃSKIEJ-NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ART.908 KODEKSU CYWILNEGO I W PAR. 2 AKTU NOT. REP. A2440/2016 Z 19.04.2016 R.-NA UDZIALE SEBASTIANA GETKA (2/362) W PRAWIE WŁASNOŚCI.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	HELENA SEROCZYŃSKA , FRANCISZEK, ANASTAZJA, 25032406763		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		4		287
Rodzaj wpisu		PRAWO OSOBISTE		
Treść wpisu		WPIS DOŻYWCIA, STOSOWNIE DO POSTANOWIEŃ ART. 908 KODEKSU CYWILNEGO, NA RZECZ: EWY DEMCZUK, CÓRKI FRANCISZKA I SERAFINY, (PESEL 53070200700), ZGODNIE Z TREŚCIĄ 2 AKTU NOTARIALNEGO, W KTÓRYM OKSANA DUMKIEWICZ ZOBOWIĄZAŁA SIĘ: A) PRZYJAĆ EWĘ DEMCZUK JAKO DOMOWNIKA, B) ZAPEWNIĆ EWIE DEMCZUK MIESZKANIE, TO JEST PRAWO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA Z CAŁEGO LOKALU MIESZKALNEGO, BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM UMOWY O DOŻYWCIE, ZE SWOBODNYM DOSTĘPEM DO WSZYSTKICH POMIESZCZEŃ, Z OPŁATAMI EKSPLOATACYJNYMI NA KOSZT OKSANY DUMKIEWICZ, C) DOSTARCZAĆ EWIE DEMCZUK WYŻYWIENIE, ZAPEWNIĆ ODPOWIEDNIĄ POMOC I PIELĘGNACJĘ W RAZIE CHOROBY LUB NIEDOŁĘSTWA, D) W RAZIE POTRZEBY ZAWIEŹĆ EWĘ DEMCZUK DO LEKARZA I PRZYWIEŹĆ OD LEKARZA, E) WYPRAWIĆ EWIE DEMCZUK POGRZEB, ZGODNIE ZE ZWYCZAJAMI MIEJSCOWYMI,		
Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ 2/362 PRZYSŁUGUJĄCY OKSANIE DUMKIEWICZ		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	EWA DEMCZUK , FRANCISZEK, SERAFINA, 53070200700		

**Komentarz:**

**Wpis dotyczący ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością, bez wpływa na wartość nieruchomości, służy doprowadzaniu mediów do działki.**

**Wpisy dotyczące praw osobistych, bez wpływu na wartość nieruchomości, nie dotyczą udziału upadłego.**

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		273
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1731,28 (JEDEN TYSIĄC SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI JEDEN 28/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	7	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZALEGŁE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH , FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH , FUNDUSZ PRACY , FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH , ODSETKI, KOSZTY ., DECYZJA ZUS
Inne informacje		NA UDZIALE JONASZA KRAWCZUK ( 1 / 362)		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ELBLĄGU INSPEKTORAT W IŁAWIE, WARSZAWA, 00001775600585	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		274
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		6017,38 (SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMNAŚCIE 38/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	7	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY Z ODSETKAMI, DECYZJA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH NR 520171DZPK14/000169 Z DNIA 16 KWIETNIA 2014R.
Inne informacje		HIPOTEKA NA UDZIALE 1/362 CZĘŚCI JONASZA KRAWCZUKA		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ELBLĄGU, ELBLĄG, 00001775600585	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		275
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		15371,07 (PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA SIEDEMNDZIESIĄT JEDEN 07/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	7	



Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY Z ODSETKAMI, DECYZJA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH NR 520171DZPDK15/000011 Z DNIA 12 STYCZNIA 2015R.	
Inne informacje		HIPOTEKA NA UDZIALE 1/362 CZĘŚCI JONASZA KRAWCZUKA			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ELBLĄGU, ELBLĄG, 00001775600585</b>		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)		4			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		30228,83 (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA OSIEM 83/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	7		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH Z ODSETKAMI, DECYZJA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH NR 520171DZPDZ15/000004 Z DNIA 9 STYCZNIA 2015R.	
Inne informacje		HIPOTEKA NA UDZIALE 1/362 CZĘŚCI JONASZA KRAWCZUKA			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ELBLĄGU, ELBLĄG, 00001775600585</b>		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)		5			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		85654,35 (OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET PIĘCDZIESIĄT CZTERY 35/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	7		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH Z ODSETKAMI, DECYZJA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH	
Inne informacje		HIPOTEKA NA UDZIALE 1/362 CZĘŚCI JONASZA KRAWCZUKA			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ELBLĄGU, ELBLĄG, 00001775600585</b>		

**Informacje z rejestru gruntów Starostwa Powiatu Iławskiego:**

**STAROSTA POWIATU IŁAWSKIEGO**  
ul. gen. Wł. Andersa 2a  
14-200 Iława

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : WGN.6621.1.310.2024

Województwo : **WARMIŃSKO-MAZURSKIE**

Powiat : **IŁAWA**

Jednostka ewidencyjna : **280701\_1 MIASTO IŁAWA**

Obręb : **0005 IŁAWA 5**

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

z dnia: 16.10.2024

Jednostka rejestrowa : **G.337**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	JONASZ KRAWCZUK Rodzice: KRZYSZTOF, MARZENA Pesel: 89010908656 SIKORSKIEGO 12c; IŁAWA;	Własność	1/362

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
174/4		tereny rekreacyjno- wypoczynkowe	Bz	0,4424	0,4424	EL11/00049527/2

Id działki: 280701\_1.0005.174/4

Razem powierzchnia działek :

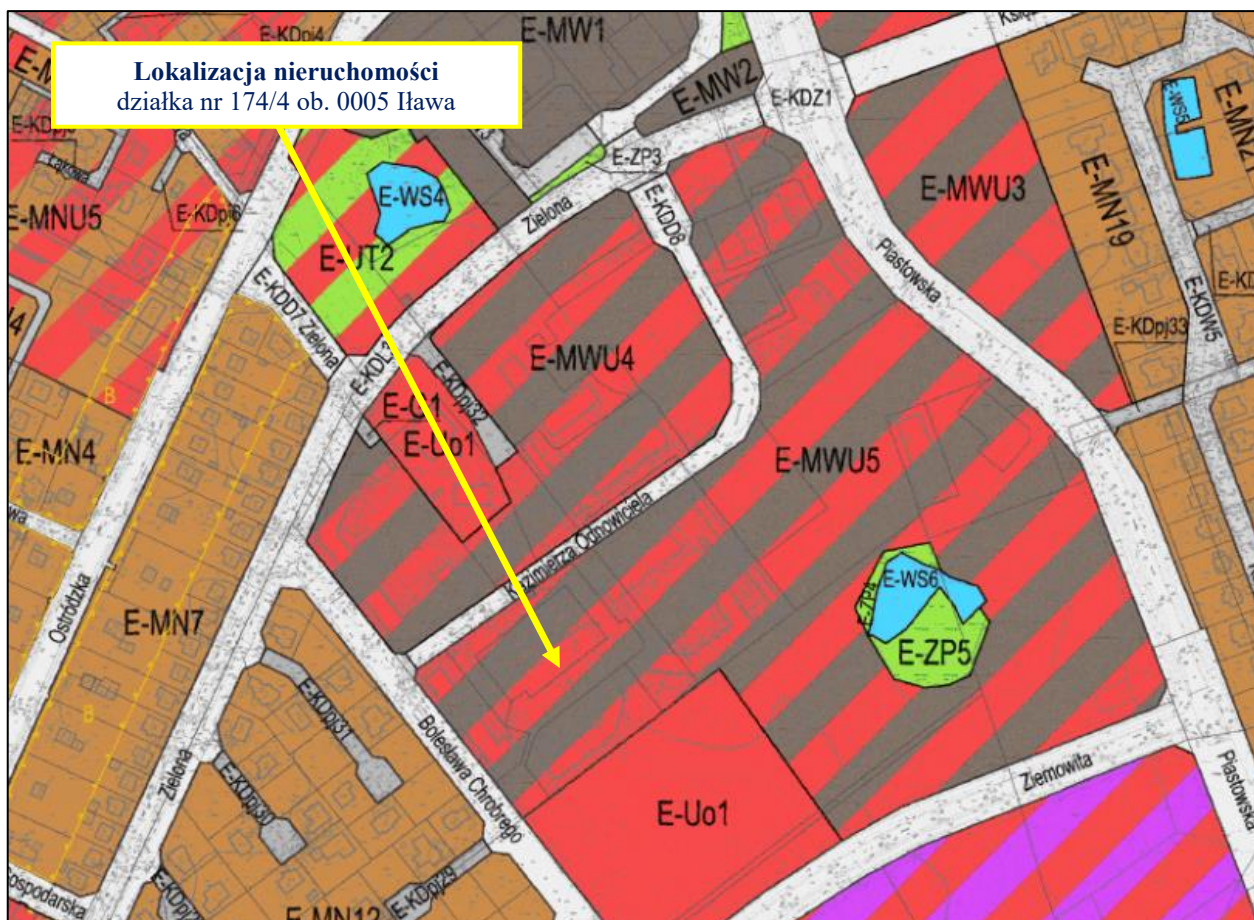
0,4424 ha

Słownie : cztery tysiące czterysta dwadzieścia cztery m. kwadr.

## 5.2. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy, zatwierdzony Uchwałą Nr LIII/466/18 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zgodnie z którym teren przedmiotowej nieruchomości oznaczony jest symbolem: **E-MWU5** – *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi*.

### Fragment mapy z planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>



**§ 122. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym E-MWU (powierzchnia ok. 16,1 ha).**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **E-MWU1, E-MWU2, E-MWU3, E-MWU4, E-MWU5**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zabudowa garażowa, obiekty małej architektury, miejsca postojowe, zieleni urządzonej;
- 3) Adaptuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenach funkcjonalnych **E-MWU1, E-MWU2, E-MWU4, E-MWU5**;
- 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych **E-MWU1, E-MWU2, E-MWU4, E-MWU5**; w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
- 5) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi w parterach i kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - b) budynków usług nieuciążliwych;
  - c) budynków garażowych;
  - d) obiektów małej architektury, placów zabaw i boisk sportowych;
  - e) miejsc postojowych;
  - f) zieleni urządzonej;
- 6) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) nowoprojektowane budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespoły zabudowy;
  - b) nowoprojektowane budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, tworząc zespoły zabudowy;
  - c) nowoprojektowane budynki garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków, tworząc zespoły zabudowy;
  - d) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały;
  - e) dopuszcza się lokalizację garaży oraz miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
  - f) dopuszcza się lokalizację lokali mieszkaniowych oraz usług nieuciążliwych w kondygnacjach podziemnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych pod warunkiem spełnienia zasad określonych w przepisach odrębnych;
  - g) dopuszcza się realizację placów zabaw, boisk sportowych, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej;
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 7) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,01 (1%);
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,50 (50%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
    - na terenie **E-MWU1** – 3,0;
    - na terenach: **E-MWU2, E-MWU3, E-MWU4, E-MWU5** – 2,0.
- 8) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
  - a) wysokość zabudowy:
    - na terenie **E-MWU1** - do 6 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 18,0 m,
    - na terenach: **E-MWU2, E-MWU3, E-MWU4, E-MWU5** - do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) nie wyżej jednak niż 15,0 m;
    - dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej;
    - dopuszcza się lokalizację garaży lub miejsc postojowych na kondygnacjach podziemnych;

- b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe do dróg dojazdowych;
  - c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub dachy pochyle: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 9) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usług nieuciążliwych:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
- dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku usług nieuciążliwych;
- b) usytuowanie głównych kalenic budynków usług nieuciążliwych - prostopadle lub równoległe do budynków mieszkalnych;
  - c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub dachy pochyle: jednospadowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) w elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, stal, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 10) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków garażowych:
- a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 5,0 m;
  - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się;
  - c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub dachy pochyle jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
  - d) w elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych, nawiązujące do elewacji budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 11) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
- 12) Ustala się, że do czasu realizacji planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

### 5.3. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość tj. dz. nr 174/4 położona jest w Iławie, obręb ewidencyjny 0005, na terenie województwa warmińsko – mazurskiego, powiatu iławskiego.



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Iława miasto w województwie warmińsko-mazurskim, siedziba powiatu iławskiego. Iława jest ośrodkiem wypoczynkowym, paraolimpijskim i turystycznym. Iława jest ośrodkiem wypoczynkowym, paraolimpijskim i turystycznym. W lesie pod Iławą znajdują się dwa ośrodki wczasowe Telewizji Polskiej (Sarnówek i Tłokowisko). Z Iławy można dopłynąć do Morza Bałtyckiego poprzez jezioro Jeziorak i unikatowy w skali światowej Kanał Elbląski. Nad jeziorem Silm znajduje się jeden z kilku na świecie ośrodków szkolenia kapitanów żeglugi morskiej i pilotów portowych. Miasto znajduje się nad Jeziorakiem – najdłuższym jeziorem w Polsce. Przez Iławę przepływają rzeki Iławka i Tynwałd. W obrębie administracyjnym miasta znajduje się największa wyspa śródlądowa w Polsce – Wielka Żuława posiadająca stałe połączenie promowe z miastem. Od zachodu i północy miasto otacza Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego.



W powiecie iławskim jest drugie co do wielkości, najniższe bezrobocie w województwie warmińsko-mazurskim (5,8%) zaraz po powiecie grodzkim Olsztyn (5,1%) – dane na koniec sierpnia 2016 roku. W Iławie znajduje się podstrefa Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Najwięcej jednostek działało w sekcji „handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle”, a następnie w sekcjach: „budownictwo”, „rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo” (108), „przetwórstwo przemysłowe” (104), „transport i gospodarka magazynowa”. Wśród przetwórstwa przemysłowego na pierwszej pozycji są podmioty zajmujące się produkcją wyrobów z drewna oraz produkcją mebli, a następnie produkcją metalowych wyrobów gotowych.

Miasto stanowi węzeł drogowy województwa warmińsko-mazurskiego. Krzyżują się w nim następujące drogi krajowe i wojewódzkie: droga krajowa nr 16 relacji Dolna Grupa – Grudziądz – Iława – Olsztyn – Augustów, droga wojewódzka nr 521 relacji Iława – Prabuty – Kwidzyn, droga wojewódzka nr 536 relacji Iława – Lubawa.

Iława jest ważnym węzłem kolejowym w Polsce. Miasto posiada połączenia kolejowe z wieloma miastami.



*Źródło: <https://www.google.pl/maps/>*

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów zielonych. W sąsiedztwie znajdują się obiekty użyteczności publicznej oraz punkty usługowe i handlowe. Wzdłuż ulicy Kazimierza Odnowiciela znajdują się przystanki autobusowej komunikacji miejskiej. W odległości 500 m znajduje się droga krajowa nr 16.

#### 5.4. Stan zagospodarowania nieruchomości

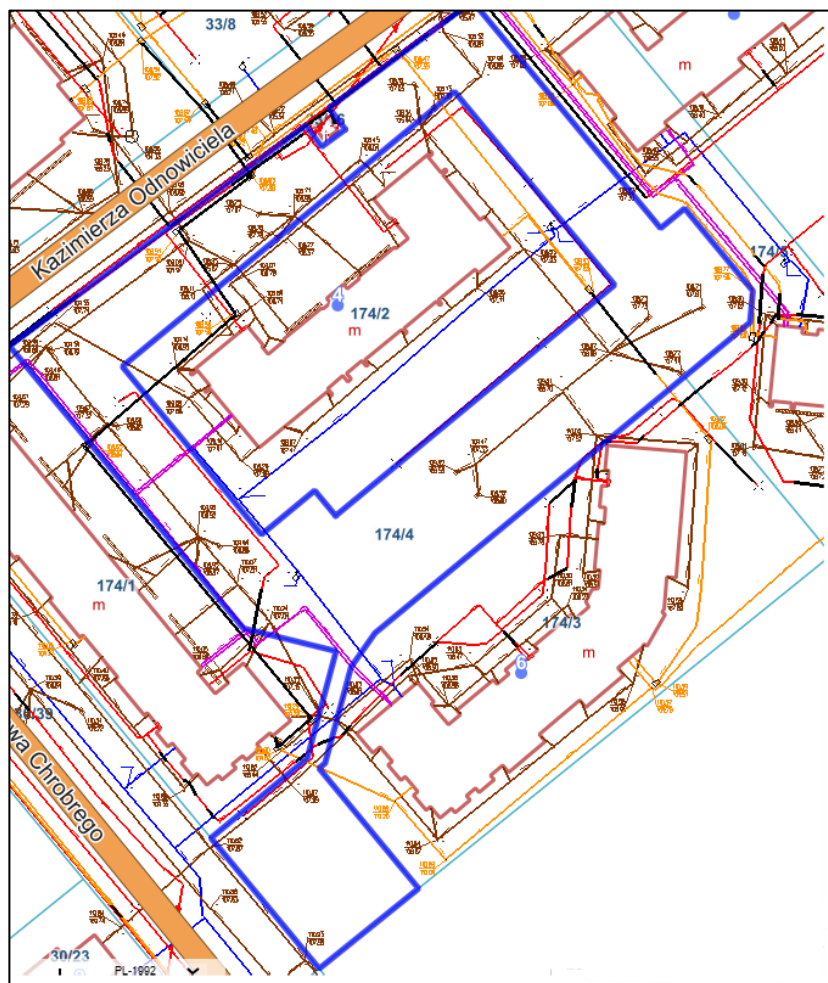
Wyceniana nieruchomość położona w Iławie, stanowi działkę gruntu nr 174/4, obręb 0005, obszaru 4424 m<sup>2</sup> i jest działką niezabudowaną.



*Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>*

Przedmiotowa nieruchomość stanowi ciąg pieszo – jezdne, parkingi oraz tereny zielone dla właścicieli lokali zlokalizowanych w sąsiadujących budynkach wielorodzinnych. Działka posiada nieregularny kształt i płaskie ukształtowanie terenu. Działka nie jest ogrodzona. Teren w większości utwardzony kostką brukową, w niewielkiej części porośnięty trawą.



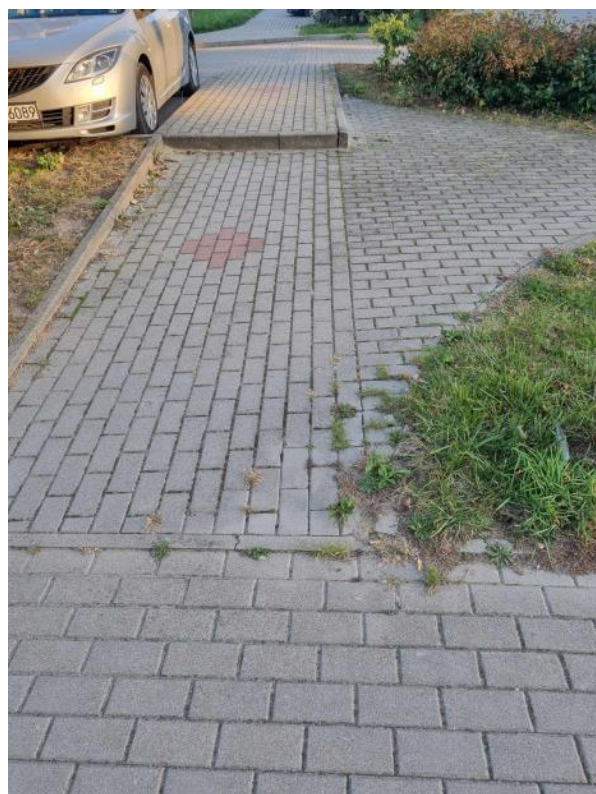
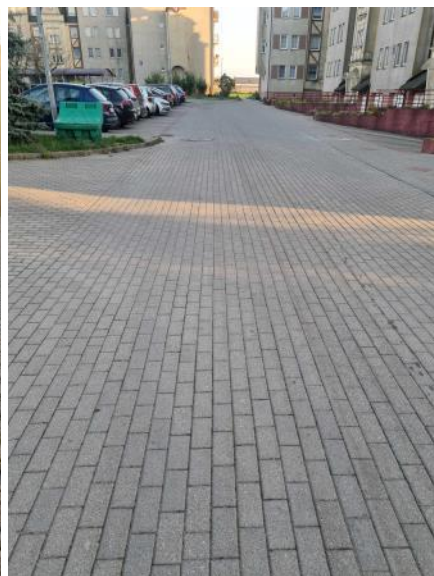


Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Przez działkę przebiegają następujące sieci infrastruktury technicznej: sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć ciepłownicza, sieć wodociągowa oraz sieć teletechniczna. Miejsca przebiegu sieci infrastruktury technicznej obrazuje powyższy fragment mapy.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi tj. ul. Kazimierza Odnowiciela (dz. nr 184). Wjazd na teren przedmiotowej działki odbywa się bezpośrednio z ulicy Kazimierza Odnowiciela, dwoma wjazdami usytuowanymi w północnej części nieruchomości.

**Dokumentacja fotograficzna przedstawia stan nieruchomości  
na dzień oględzin tj. 09.10.2024 r.:**



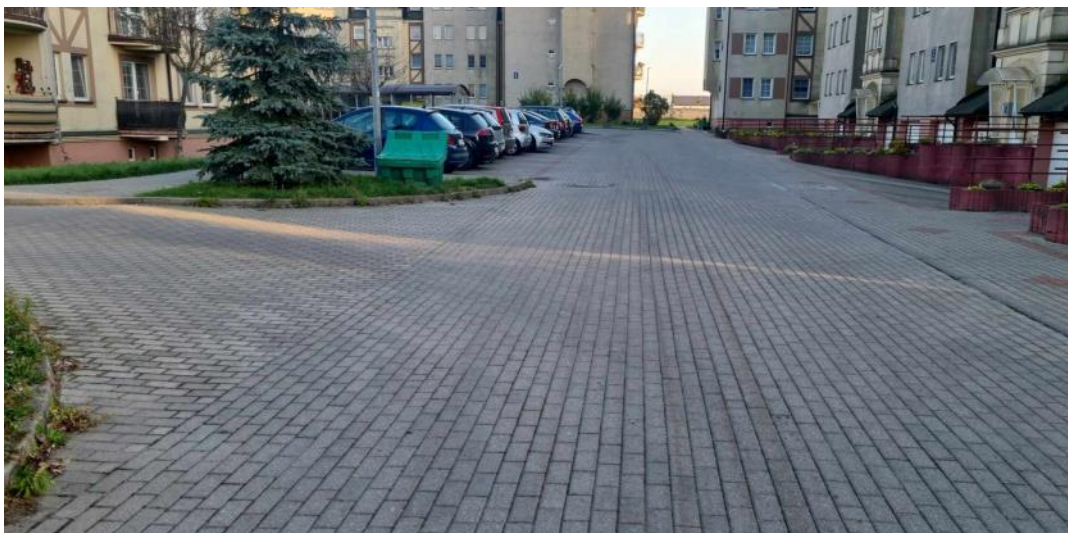












## 6. PROCEDURA SZACOWANIA

### 6.1. Wybór sposobu szacowania

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, przy uwzględnieniu m.in.:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia przedmiotu wyceny,
- funkcji wyznaczonej w planie miejscowym,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stanu jej zagospodarowania,
- dostępności danych.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele mieszkaniowe wielorodzinne z usługami są bardzo często przedmiotem obrotu na rynku, a duża liczba transakcji stanowi bazę umożliwiającą dobór nieruchomości podobnych i określenia na tej podstawie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot wycen.

Art. 151, ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami definiuje: wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku którego następuje określenie wartości nieruchomości. Rozdział 7 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Uwzględniając powyższe, do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej. Przeprowadzona analiza rynku w zakresie sprzedaży nieruchomości gruntowych o charakterze podobnym do nieruchomości wycenianej wykazała, iż na przestrzeni ostatnich dwóch lat na rynku odnotowana została sprzedaż nieruchomości porównywalnych do przedmiotu wyceny, dlatego też możliwe było wykorzystanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

## 6.2. Metodyka wyceny

Zgodnie z art. 153 ust 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 znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, przyjętych do porównania, będących przedmiotem transakcji sprzedaży i spełniających warunek podobieństwa do nieruchomości wycenianej.

$$W_N = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$W_N$  – wartość nieruchomości,

$C_{sr}$  – średnia cena transakcyjna za jednostkę porównawczą, ze zbioru transakcji przyjętych do analizy,

$u_i$  – współczynniki korygujące odpowiadające i-tej rynkowej cesze nieruchomości,

$n$  – liczba cech rynkowych.

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w następującym przedziale:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

Przy zastosowaniu tej metody procedura postępowania jest następująca:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opis nieruchomości i jej cech rynkowych ocenie transakcyjnej minimalnej  $C_{min}$  i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie transakcyjnej maksymalnej  $C_{max}$ ,
- określenie średniej ceny transakcyjnej  $C_{sr}$  ze zbioru transakcji przyjętych do analizy,
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących,
- określenie współczynników korygujących na podstawie wag poszczególnych cech,
- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

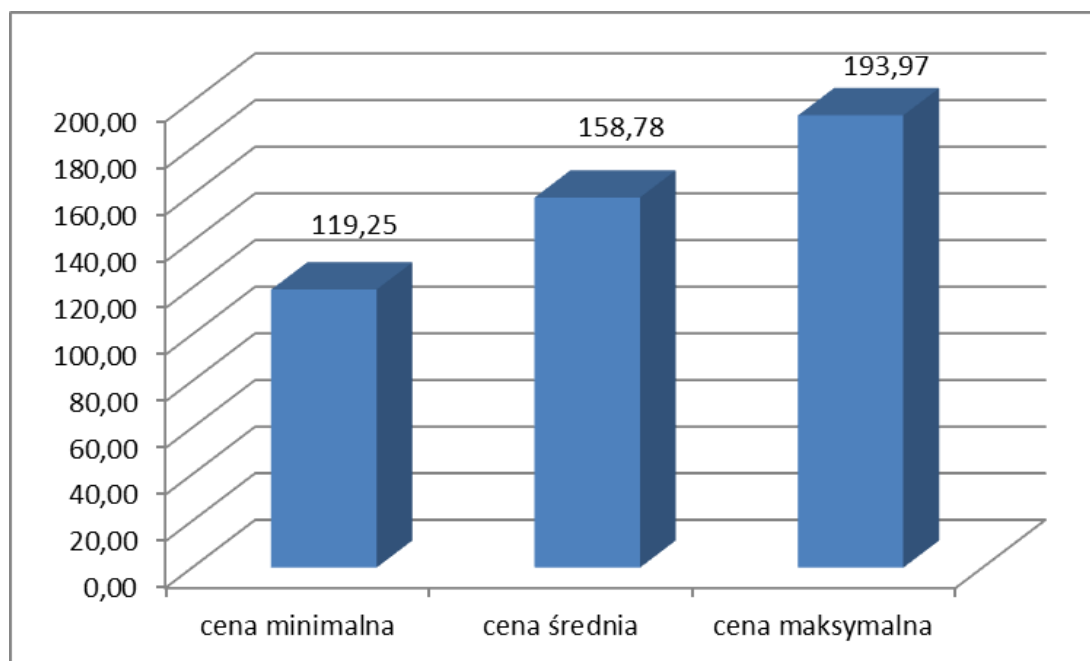
## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- Analizą objęto rynek lokalny o obszarze obejmującym miasto Iława.
- Okres badań rynku obejmował czas od listopada 2022 roku.
- Przedmiotem analizy rynku były nieruchomości gruntowe niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z usługami.
- Podstawą analizy rynku nieruchomości były dane o cenach i cechach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących nieruchomości, które stanowiły przedmiot obrotu na badanym rynku.

Przeprowadzono analizę zgromadzonych transakcji rynkowych kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz wielorodzinne z usługami. W okresie od listopada 2022 roku zanotowano 15 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, podobnymi do przedmiotu wyceny.

W okresie od listopada 2022 roku dla badanego rynku zaobserwowano stały poziom cen transakcyjnych, w związku z czym do dalszych obliczeń wartości przyjęto trend na poziomie 0%.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną z usługami cechuje średni poziom obrotu w Iławie. Po przeprowadzeniu analizy cen transakcyjnych, ustalono przedział cenowy średnich cen transakcyjnych na poziomie 119,25 zł/m<sup>2</sup> – 193,97 zł/m<sup>2</sup> powierzchni działki, co przedstawia wykres nr 1.



Wykres nr 1. Rozkład normalny cen transakcyjnych.



Na podstawie informacji uzyskanych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami, aktualnych ofert kupna/sprzedaży nieruchomości oraz badań własnych na temat preferencji nabywców stwierdzono, iż na wysokość ceny nieruchomości niezabudowanych ma wpływ: lokalizacja (dostępność komunikacyjna, bliskość zaplecza socjalno-bytowego), przeznaczenie działki, powierzchnia, kształt działki / stan zagospodarowania nieruchomości oraz możliwości inwestycyjne wynikające m. in z warunków zabudowy.

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

### 8.1. Zestawienie transakcji nieruchomości porównawczych oraz skorygowanie cen transakcyjnych ze względu na zmianę cen w czasie (trend czasowy)

Przebadano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową wielorodzinną z usługami w okresie od listopada 2022 r. do dnia wyceny. Badanie rynku zawężono do nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej. Odrzucono transakcje istotnie odbiegające cenowo oraz rodzące wątpliwości co do atrybutów, jakie powinna spełniać transakcja rynkowa.

Zanotowane transakcje oraz informacje o cechach i cenach nieruchomości, które były przedmiotem obrotu na badanym rynku w Iławie, w okresie ostatnich dwóch lat, ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono w tabeli.

**Tabela nieruchomości porównawczych**

Nr	Data	Ulica	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ]
1	2024-02-16	ul. Władysława Łokietka	769	140 000,00	182,05
2	2024-02-13	ul. Zalewska	893	133 950,00	150,00
3	2024-01-29	ul. Zalewska	928	180 000,00	193,97
4	2023-11-30	ul. Władysława Łokietka	956	114 000,00	119,25
5	2023-11-21	ul. Fryderyka Chopina	1 018	157 170,73	154,39
6	2023-10-23	ul. Lipowa	1 313	230 000,00	175,17
7	2023-10-19	ul. Lipowa	895	110 000,00	122,91
8	2023-10-19	ul. Lipowa	862	150 000,00	174,01
9	2023-10-13	ul. Zalewska	10 183	1 300 000,00	127,66
10	2023-10-12	ul. Owocowa	849	140 000,00	164,90
11	2023-10-04	ul. Fryderyka Chopina	934	162 601,63	174,09
12	2023-07-17	ul. Władysława Łokietka	774	130 000,00	167,96
13	2023-07-14	ul. Henryka Flamego	1 202	167 500,00	139,35
14	2023-05-26	ul. Zalewska	1 095	208 000,00	189,95
15	2023-04-17	ul. Lipowy Dwór	1 370	200 000,00	145,99

## 8.2. Charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

### Nieruchomość o minimalnej jednostkowej cenie transakcyjnej [nr 04]

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 956 m<sup>2</sup> położona w Iławie przy ul. Władysława Łokietka. Nieruchomość sprzedana 2023-11-30 za cenę 114 000,00 zł.

### Nieruchomość o maksymalnej jednostkowej cenie transakcyjnej [nr 03]

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 928 m<sup>2</sup> położona w Iławie przy ul. Zalewskiej. Nieruchomość sprzedana 2024-01-29 za cenę 180 000,00 zł.

## 8.3. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Zakres sumy współczynników korygujących określono następujący sposób:

$$\frac{C_{min}}{C_{\text{sr}}} = \frac{119,25}{158,78} = 0,751 \qquad \frac{C_{max}}{C_{\text{sr}}} = \frac{193,97}{158,78} = 1,221$$

Z obserwacji rynku lokalnego wynika, że na wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu wpływ mają następujące cechy:

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ	Min	max	Zakres współczynnika korygującego
1	Lokalizacja / sąsiedztwo	30%	0,225	0,367	bardzo dobra - nieruchomości położone w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, w otoczeniu pełnej infrastruktury socjalno - bytowej, bardzo dobry dostęp komunikacyjny
					dobra - nieruchomości położone w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub wielorodzinnej i usługowej, w otoczeniu niepełnej infrastruktury socjalno - bytowej, dobry dostęp komunikacyjny
					dość dobra - nieruchomości położone w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w nieco dalszej odległości od infrastruktury socjalno - bytowej, średni dostęp komunikacyjny
2	Powierzchnia działki	20%	0,150	0,244	769 m <sup>2</sup>
					10 183 m <sup>2</sup>
3	Przeznaczenie w planie miejscowym / studium / decyzja o warunkach zabudowy	15%	0,113	0,183	mieszkaniowa wielorodzinna z usługami
					mieszkaniowa jednorodzinna
4	Kształt działki/ Stan zagospodarowania nieruchomości	15%	0,113	0,183	kształt regularny, teren płaski
					kształt nieregularny, teren płaski bądź pochyły
5	Możliwości inwestycyjne wynikające m.in. warunków zabudowy	20%	0,150	0,244	działka w dobrej lokalizacji, o optymalnej powierzchni, regularny kształt, dobra dostępność komunikacyjna, dobre możliwości zabudowy
					działka w dobrej lub dość dobrej lokalizacji, o optymalnej powierzchni, nieregularny kształt, dość dobra dostępność komunikacyjna, dość dobre lub słabe możliwości zabudowy
suma		100%	0,751	1,221	

Wycena nieruchomości gruntowej położonej w Łławie (dz. nr 174/4 ob. 0005 )  
według stanu na dzień oględzin i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego:

Lp.	Cecha rynkowa	Charakter przedmiotu wyceny	Współczynnik
1	Lokalizacja / sąsiedztwo	dobra - nieruchomości położone w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub wielorodzinnej i usługowej, w otoczeniu niepełnej infrastruktury socjalno - bytowej, dobry dostęp komunikacyjny	0,296
2	Powierzchnia działki	4 424 m <sup>2</sup>	0,208
3	Przeznaczenie nieruchomości w mpzp/studium/decyzji o warunkach zabudowy	mieszkaniowa wielorodzinna z usługami	0,148
4	Kształt działki / stan zagospodarowania nieruchomości	kształt nieregularny, teren płaski bądź pochyły	0,113
5	Możliwości inwestycyjne wynikające m.in. warunków zabudowy	działka w dobrej lub dość dobrej lokalizacji, o optymalnej powierzchni, nieregularny kształt, dość dobra dostępność komunikacyjna, dość dobre lub słabe możliwości zabudowy	0,150
Suma współczynników			<b>0,915</b>

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej niezabudowanej obliczono jako iloczyn średniej ceny transakcyjnej i współczynnika korekcyjnego zgodnie z formułą:

$$W_{RN} = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i = 158,78 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} \times 0,915 = 145,28 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2}$$

Wartość rynkową przedmiotu wyceny obliczono jako iloczyn ceny 1 m<sup>2</sup> oraz powierzchni wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej:

$$W_{RN} = 145,28 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} \times 4\,424,00 \text{ m}^2 = 642\,718,72 \text{ zł} \approx \mathbf{642\,700,00 \text{ zł}}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej według stanu na dzień oględzin i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi**

**642 700,00 zł**

**(słownie: sześćset czterdzieści dwa tysiące siedemset złotych 00/100)**

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/362 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, BĘDĄCEGO WŁASNOŚCIĄ UPADŁEGO

Wartość rynkową udziału obliczono jako iloczyn wartości rynkowej nieruchomości gruntowej tj.

dz. nr 174/4 ob. 0005 i wysokości udziału przypadającego upadłemu:

$$W_{RU} = 642\,700,00 \text{ zł} \times \frac{1}{362} = 1\,775,41 \text{ zł} \approx \mathbf{1\,800,00 \text{ zł}}$$

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/362 części w nieruchomości gruntowej według stanu na dzień oględzin i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi**

**1 800,00 zł**

**(słownie: tysiąc osiemset złotych 00/100)**

## 10. OBLICZENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

W celu obliczenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży zastosowano wzór:

$$W_{RW} = W_R \times K \times A$$

gdzie:

WRW – wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży

WR – wartość rynkowa określona w operacie

K – współczynnik korekty wynikający z czasu ekspozycji na rynku

K = 1 gdy czas ekspozycji jest równy średniemu czasowi ekspozycji podobnych nieruchomości na lokalnym rynku

K = 0,7 – 0,9 gdy ekspozycja na rynku jest skrócona

K = 1,1 – 1,2 gdy ekspozycja na rynku jest wydłużona

A – współczynnik atrakcyjności nieruchomości

A = 1 gdy nieruchomość jest typowa

A = 0,7 – 0,9 nieruchomość o obniżonych walorach rynkowych

A = 1,1 – 1,2 nieruchomość nietypowa o podwyższonej atrakcyjności

**Wartość wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej (dz. nr 174/4 ob. 0005), wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi:**

$$W_{RW} = 642\,700,00 \text{ zł} \times 0,9 \times 1 = 578\,430,00 \approx \mathbf{578\,400,00 \text{ zł}}$$

(słownie: pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych 00/100)

gdzie:

$$W_R = 642\,700,00 \text{ zł},$$

$$K = 0,9,$$

$$A = 1$$

Wartość wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/362 części w nieruchomości gruntowej obliczono jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej (dz. nr 174/4 ob. 0005) i wysokości udziału przypadającego upadłemu:

$$W_{RU} = 578\,400,00 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = 1\,597,79 \text{ zł} \approx \mathbf{1\,600,00 \text{ zł}}$$

**Wartość wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/362 części w nieruchomości gruntowej według stanu na dzień oględzin i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi:**

**1 600,00 zł**

(słownie: tysiąc sześćset złotych 00/100)

## 11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa udziału przypadającemu upadłemu Jonasz Krawczuk tj. 1/362 części w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Iławie (dz. nr 174/4 ob. 0005) według stanu na dzień oględzin i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi:

$$W_{RN} = \mathbf{1\,800,00 \text{ zł}}$$

(słownie: tysiąc osiemset złotych 00/100)

Analizując zawarte transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przeznaczeniem do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej z usługami, z uwzględnieniem ich cech rynkowych, otrzymany wynik dla wycenianej nieruchomości gruntowej można uznać za najbardziej obiektywny i odzwierciedlający stan rynku lokalnego w dniu wyceny. Uzyskana wartość nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych na rynku lokalnym.

## **12. OŚWIADCZENIE**

Na podstawie art. 319 ust. 4 Prawa Upadłościowego o stosunku wartości sprzedawanej nieruchomości do wartości całej masy upadłości, oświadcza się, że powyższy stosunek wyniesie 100 %.

## **13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**

1. Operat szacunkowy wykonano w jednym egzemplarzu elektronicznym dla Zleceniodawcy.
2. Operat szacunkowy sporządzono w określonym przedmiocie i celu, a jego wielofunkcyjne wykorzystanie jest zabronione.
3. Powielanie, publikowanie lub kopiowanie niniejszego operatu bez zgody autora jest zabronione.
4. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Zakłada się, że autorowi zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady i zalety nieruchomości, których nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości, ani na podstawie ogólnodostępnej i dostarczonej przez Zleceniodawcę dokumentacji. Stan nieruchomości przedstawiony w dokumentach uznano za wiarygodny i nie był on przedmiotem odrębnego dochodzenia.
6. Wartość nieruchomości została określona według stanu na dzień oględzin i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
7. Określona w operacie wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, nie zawiera podatku VAT.

*Gdańsk, dnia 28.10.2024 r.*

(nazwa organu wydaj cego dokument)

Nr kancelaryjny : WGN.6621.1.310.2024

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 16.10.2024

Jednostka rejestrowa : G.337

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	JONASZ KRAWCZUK Rodzice:KRZYSZTOF,MARZENA Pesel: 89010908656 SIKORSKIEGO 12c; IŁAWA;	Własność	1/362

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
174/4		tereny rekreacyjno- wypoczynkowe	Bz	0,4424	0,4424	EL11/00049527/2

Id działki: 280701\_1.0005.174/4

Razem powierzchnia działek :

0,4424 ha

Słownie : cztery tysiące czterysta dwadzieścia cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 16.10.2024

Sporządził : Marta Maciak

z up. STAROSTY

**Marta Maciak**

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

- Dokument podpisano elektronicznie -

16.10.2024



Signed by /  
Podpisano przez:

Marta Maciak

Date / Data:  
2024-10-16  
14:01

Województwo: warmińsko-mazurskie

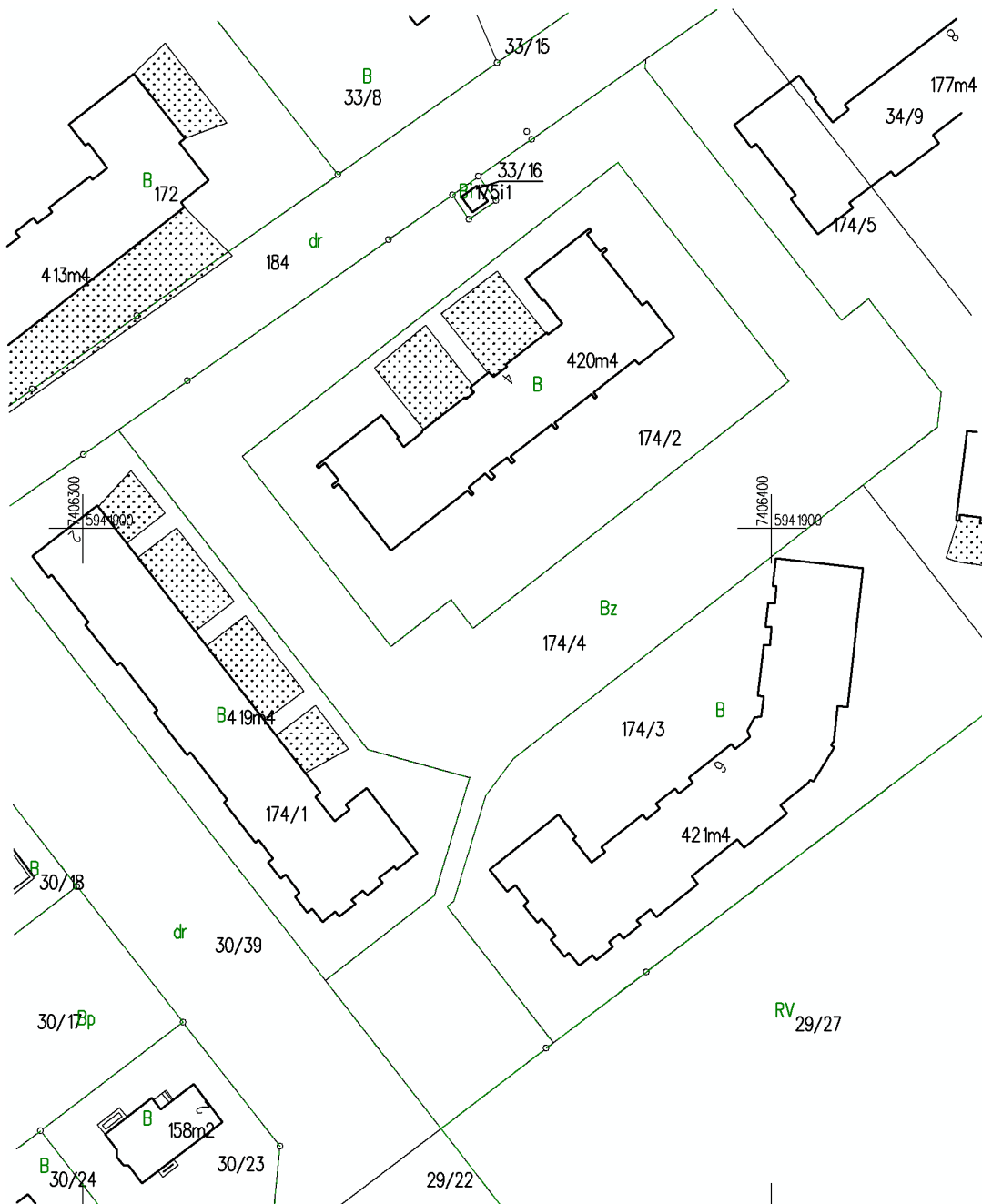
Powiat: iławski

Jednostka ewidencyjna: IŁAWA

Obręb: Iława obr.5

# Mapa ewidencyjna

Skala 1:1000







# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena Majątkowa Aleksandra  
Kropidłowska**

**80-414 Gdańsk, Grudziądzka 10 / 1**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017116**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 01/10/2024 - 30/09/2025**  
**na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR**  
**stawnie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 863.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48