RiW - NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o.
10-546 Olsztyn, ul. Kajki 7/6, tel. 89 5425827

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomości gruntowej położonej w Olsztynie przy ul. Kawki obejmującej działki ewidencyjne nr 255/7, 255/8 w obrębie 140.

Wyceny dokonał:
Wojciech Sokolnik

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WOJCIECH SOKOLNIK
10-546 OLSZTYN
UL. KAJKI 7/6
TEL. 0-89 542-58-27
(3247)
UPRAWNIENIA NR 3800

Olsztyn, 4 lipca 2024 r.

I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Olsztynie przy ul. Kawki, obejmująca działki ewidencyjne nr 255/7, 255/8 w obrębie 140. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OL1O/00012599/5. Zakresem wyceny objęto prawo własności do działek gruntowych.

II. CEL WYCENY.

Określenie wartości rynkowej w celu ustanowienia na nieruchomości zabezpieczenia emisji obligacji.

III. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY.

3.1. Podstawy formalne wyceny:

- Zamawiający – Novdom Spółka z o.o., 06-300 Przasnysz ul. Żwirki i Wigury 15B/2
- Wykonawca – RIW-NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o., 10-546 Olsztyn ul. Kajki 7/6.

3.1. Wykorzystane przepisy prawne i normy zawodowe:

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),
- Normy Zawodowe PFSRM.

3.2. Źródła danych merytorycznych:

- Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Urząd Miasta Olsztyna – Ewidencja gruntów i budynków.
- Urząd Miasta Olsztyna – informacja o przeznaczeniu nieruchomości.
- Urząd Miasta Olsztyna – Rejestr cen oraz akty notarialne.
- Oględziny nieruchomości.

IV. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

Data sporządzenia wyceny – 04.07.2024 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 04.07.2024 r.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 01.07.2024 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości – 01.07.2024 r.

V. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

5.1. Według ewidencji gruntów i budynków.

Województwo: *warmińsko-mazurskie*

Powiat: *m. Olsztyn*

Jednostka ewidencyjna: *Miasto Olsztyn*

Obręb: *Olsztyn 140*

Nr działki	Użytek	Użytek	Powierzchnia działki [ha]	Powierzchnia działki [ha]	KW
255/7	ul. Kawki	RIVa RV dr	0,0208 0,5398 0,0258	0,5864	OL1O/00012599/5
255/8	ul. Kawki	RIVa RV	0,8259 0,0602	0,8861	OL1O/00012599/5

5.2. Stan prawny.

Dla nieruchomości gruntowej położonej w Olsztynie, obejmującej działki o nr ewidencyjnych 255/7, 255/8 w obrębie 140, prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Olsztynie księga wieczysta nr OL1O/00012599/5. Właścicielem nieruchomości jest Gmina Olsztyn. Działy III i IV nie zawierają wpisów.

5.3. Przeznaczenie nieruchomości.

Przedmiotowe działki gruntowe nie są objęte obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013 r.) nieruchomość położona jest w obszarze usług turystyki, sportu i rekreacji oraz w niewielkiej części w obszarze zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej.

Zgodnie z opracowaną koncepcją zagospodarowania terenu, który stał się podstawą do podziału nieruchomości, teren ten został wskazany na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5.4. Opis nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość położona jest w Olsztynie na osiedlu Gutkowo w strefie peryferyjnej miasta. Działki położone są w pobliżu ul. Bałtyckiej, która znajduje się w ciągu drogi wojewódzkiej – lokalnej drogi wyjazdowej z miasta oraz zbiorczej ulicy dla osiedli mieszkalnych znajdujących się przy zachodnich peryferiach miasta. Odległość do centrum wynosi ok. 6 km. Działki znajdują się pomiędzy ul. Bałtycką, a linią kolejową. W pobliżu po przeciwnej stronie ul. Bałtyckiej znajduje się Jezioro Ukiel, a po drugiej stronie linii kolejowej mniejsze jezioro Tyrsko. W sąsiedztwie dominują tereny niezagospodarowane, od strony zachodniej zabudowa mieszkalna jednorodzinna, a od wschodu w odległości 0,5 km zabudowa usługowa. Przystanki komunikacji publicznej oraz obiekty handlowo-usługowe i oświatowe znajdują się wzdłuż ul. Bałtyckiej. Lokalizację nieruchomości oceniono jako średnią. Ocena ta wynika z porównania nieruchomości z obiektami transakcyjnymi. Dojazd do działek będzie zapewniony drogą wewnętrzną – ul. Kawki, która obecnie jest nieurządzona. Jest to odcinek między 150 a 300 m, stąd dostępność komunikacyjną oceniono jako średnią. Nieruchomość jest

niezagospodarowana, porośnięta krzewami i drzewami bez wartości użytkowej. Działka nr 255/7 ma kształt zbliżony do prostokąta, a działka nr 255/8 do pięcioboku. Ukształtowanie terenu jest pofalowane. Obie parcele stanowią odrębne działki budowlane, przedzielone gruntem zarezerwowanym pod drogą wewnętrzną. Sieci elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa znajdują się przy ul. Bałtyckiej.

VI. METODYKA WYCENY.

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

$$W = \frac{\sum_{i=1}^{n}(c_i + V_i)}{n} \times P$$

gdzie:

C_i – cena transakcyjna nieruchomości gruntowej w zł/m^2

V_i – wielkość kolejnych poprawek w zł

n – liczba nieruchomości porównawczych

P – powierzchnia działki gruntowej w m^2

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

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

§7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§8.1. 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 oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Analizą objęto lokalny rynek nieruchomości gruntowych na terenie miasta Olsztyna w segmencie działek przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Ponieważ w badanym segmencie rynku ilość zawieranych transakcji jest niewielka, badaniami cen objęto okres od 2021 roku do dnia wyceny. Przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata, pozwoli na uzyskanie wystarczającej ilości danych do wyceny w podejściu porównawczym. Zestawienie danych o transakcjach nieruchomości z rynku lokalnego przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Data	Ulica	Forma władania	Powierzchnia działek [m2]	Cena [zł]	Cena [zł/m2]	Cena sprowadzona [zł/m2]	Opis
1	21.03.2024	Zientary-Malewskiej	własność	622	525 000	844,05	844,05	Nieruchomość położona w pobliżu śródmieścia, po przeciwnej stronie linii kolejowej. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa wielorodzinna i usługowa. Dojazd z urządzonej ulicy. Możliwość przyłączenia do sieci e,w,k,ciep. Lokalizacja jest bardzo dobra.
2	06.12.2023	Pieczewska	własność	17258	9 840 000	570,17	570,17	Nieruchomość położona na Osiedlu Jaroty. W sąsiedztwie tereny niezagospodarowane, nieco dalej zabudowa mieszkalna jedno i wielorodzinna, oświatowa i handlowo-usługowa. Dojazd tymczasową drogą wewnętrzną z płyt betonowych – dostępność komunikacyjna jest średnia. Możliwość przyłączenia do sieci e,w,k,ciep. Lokalizacja jest dobra.
3	03.11.2022	Bałtycka	własność	9989	4 242 000	424,67	428,07	Nieruchomość położona na Osiedlu Gutkowo. W sąsiedztwie zabudowa mieszkalna jednorodzinna, tereny niezagospodarowane i jezioro po przeciwnej stronie ulicy. Dojazd z urządzonej ulicy. Możliwość przyłączenia do sieci e,w,k,g. Lokalizacja jest średnia.
4	17.11.2021	15 Dywizji	własność	1271	943 082	742,00	819,17	Nieruchomość położona na Osiedlu Wojska Polskiego. W sąsiedztwie zabudowa mieszkalna wielorodzinna. Dojazd z urządzonej ulicy. Możliwość przyłączenia do sieci e,w,k,ciep. Lokalizacja jest bardzo dobra.
5	07.09.2021	Pstrowskiego	własność	9803	6 630 000	676,32	757,48	Nieruchomość położona na Osiedlu Kormoran. W sąsiedztwie zabudowa mieszkalna wielorodzinna i handlowo-usługowa. Dojazd drogą utwardzoną. Możliwość przyłączenia do sieci e,w,k,g,ciep. Lokalizacja jest bardzo dobra. Na gruncie częściowo występują grunty o niekorzystnych parametrach geotechnicznych.
6	27.07.2021	Bałtycka	własność	1633	1 249 187	764,96	868,99	Nieruchomość położona na Osiedlu Likusy, w sąsiedztwie zabudowy usług turystycznych, w odległości ok. 120 m od jeziora. Dojazd drogą utwardzoną. Możliwość przyłączenia do sieci e,w,k,g. Lokalizacja jest bardzo dobra. Teren objęty decyzją WZ – zabudowa wielorodzinna.
8	14.04.2021	Dolna	własność	12628	5 800 000	459,30	532,79	Nieruchomość położona na Osiedlu Jaroty. W sąsiedztwie zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Dojazd z urządzonej ulicy krótkim odcinkiem drogi gruntowej. Możliwość przyłączenia do sieci e,w,k,g. Lokalizacja jest dobra. Utrudnione warunki

								zagospodarowania – spadek terenu.

Badając ceny nieruchomości w segmencie działek gruntowych, uzyskano linię trendu, z której wynika, że na rynku olsztyńskim w okresie 2021-2022 r. ceny nieruchomości gruntowych rosły średnio +0,8%/m-c. Po czym uwzględniając kilkukrotny wzrost stóp procentowych, mających przełożenie na rynek nieruchomości, w wycenie uwzględniono stabilizację cen z początkiem 2023 r.

Analiza cech nieruchomości będących przedmiotem transakcji i przedstawionych w powyższej tabeli, wykazała, że na poziom cen mają wpływ następujące cechy:

- lokalizacja – bardzo dobra lokalizacja przypisana jest nieruchomościom położonym blisko centrum, w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkalnej oraz usług społecznych, a także dla terenu położonego przy jeziorze. Dobrą lokalizację posiadają nieruchomości położone dalej od centrum, często w strefach peryferyjnych, ale za to na osiedlach z rozwiniętą infrastrukturą społeczną oraz handlowo-usługową. Średnią lokalizację przypisano dla nieruchomości położonej w strefie peryferyjnej, przy terenie niezagospodarowanym;
- warunki zagospodarowania terenu – z uwagi na częściowe występowanie gruntów o niekorzystnych parametrach geotechnicznych terenu przy ul. Pstrowskiego oraz znaczny spadek terenu przy ul. Dolnej, uwzględniono utrudnione warunki zagospodarowania;
- dostępność komunikacyjna – większość obiektów cechuje dobra dostępność. Obiekt nr 2 stanowi teren, który nie posiada urządzonego dojazdu, a jedynie tymczasową drogę z płyt betonowych. W tym przypadku w wycenie uwzględniono średnią ocenę dostępności komunikacyjnej;
- powierzchnia nieruchomości – przeważnie mniejsze działki osiągają wyższe ceny za 1 m^2, aniżeli bardziej kapitałochłonne nieruchomości o dużych powierzchniach. Nieruchomości nabywane pod zabudowę wielorodzinną z reguły charakteryzują się jednak dużymi powierzchniami, a korelacja powierzchni do ceny nie jest aż tak ścisła, jak w przypadku zabudowy indywidualnej.

Wszystkie obiekty transakcyjne cechowały się pełnym wyposażeniem terenu w sieci infrastruktury technicznej.

VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Dla przyjętych cech mających wpływ na wartość nieruchomości tj. lokalizacja, warunki zagospodarowania oraz powierzchnia, określono wagi zestawione w poniższej tabeli. Wielkości wag przyjęto na podstawie badania preferencji wśród potencjalnych nabywców nieruchomości (wyliczono średnią na podstawie ankiet).

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 868,99 - 428,07 = 440,92$ zł/m^2

Na potrzeby wyceny w ramach ustalonych cech przyjęto następującą skalę ocen:

Cecha	Skala cechy	Przyjęta waga cechy [%]	Zakres kwoty poprawki [zł]
lokalizacja	bardzo dobra	50	0
	dobra		110,23
	średnia		220,46
warunki zagospodarowania	korzystne	25	0
	utrudnione		110,23
dostępność komunikacyjna	dobra	15	0
	średnia		66,14
powierzchnia	mała do 4000 m^2	10	0
	średnia od 4001 m^2 do 9000 m^2		14,70
	duża od 9001 m^2 do 15000 m^2		29,40
	bardzo duża od 15001 m^2		44,09
Razem		100%	440,92

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości określono przy pomocy poniższej tabeli. Do porównania przyjęto nieruchomości transakcyjne nr 2, 3, 6.

Cechy	Kawki	Obiekty porównawcze					
		Pieczewska	V [zł]	Bałtycka	V [zł]	Bałtycka	V [zł]
Cena transakcyjna sprowadzona [zł/m^2]		570,17		428,07		868,99	
lokalizacja	średnia	dobra	-110,23	średnia	0	bardzo dobra	-220,46
warunki zagospodarowania	dobre	dobre	0	dobre	0	dobre	0
dostępność komunikacyjna	średnia	średnia	0	dobra	-66,14	dobra	-66,14
Powierzchnia	średnia	bardzo duża	+29,40	duża	+14,70	mała	-14,70
Suma poprawek [zł]			-80,83		-51,44		-301,00
Cena zł/m^2 skorygowana		489,34		376,63		567,69	
Określona wartość [zł/m^2]	477,89						

Wartość 1 m^2 przedmiotu wyceny wyliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych.

Działka nr 255/7

W = 5864 m^2 × 477,89 zł/m^2 = 2 802 346,96 zł

Przyjęto: **2 802 000 zł**

Słownie: **dwa miliony osiemset dwa tysiące złotych**

Działka nr 255/8

W = 8861 m^2 × 477,89 zł/m^2 = 4 234 583,29 zł

Przyjęto: **4 235 000 zł**

Słownie: **cztery miliony dwieście trzydzieści pięć tysięcy złotych**

IX. ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE.

Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej ma swoje odwzorowanie w obecnej sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych. Jest to poziom zbliżony do cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne. Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej może posłużyć dla potrzeb ustanowienia na nieruchomości zabezpieczenia emisji obligacji.

X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

1. Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa.
2. Wycena może zostać wykorzystana jedynie do celu określonego w operacie szacunkowym.
3. W operacie szacunkowym uwzględniono w pełni stan faktyczny i prawny zastany w czasie przeprowadzania lustracji.
4. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
5. Operat ten nie może być publikowany w całości lub w części bez zgody jego autora.
6. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie wad przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu lustracji.
7. Określona wartość nie zawiera podatku VAT.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WOJCIECH SOKOLUK
10-546 OLSZTYN
UL. KAJKI 7/6
TEL. 0-89 542-58-27
(3247)
UPRAWNIENIA NR 3800

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR OL1O/00012599/5

(Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych)

TYP KSIĘGI: nieruchomość gruntowa

Dział I

POŁOŻENIE: miejscowość Olsztyn – Gutkowo; województwo warmińsko-mazurskie, gmina Olsztyn M., miejscowość Olsztyn

DZIAŁKI NR: 255/1, 255/2, 255/3, 255/4, 255/5, 255/6, 255/7, 255/8, 255/9, 255/10, 255/11, 255/12, 255/13, 255/15, 255/16

OBRĘB: 140 Olsztyn

ULICA: Bałtycka

SPOSÓB KORZYSTANIA: R – grunty orne

OBSZAR: 10,0402 ha

Dział II

WŁAŚCICIEL: Gmina Olsztyn

Dział III

-

Dział IV

-

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WOJCIECH SOKALNIK
10-546 OLSZTYN
UL. KAJKI 7/6
TEL. 0-89 542-58-27
(3247)
UPRAWNIENIA NR 3800

Znak sprawy: GGN.6621.2.1144.2024

Województwo: **warmińsko-mazurskie**
Powiat: **m. Olsztyn**
Jednostka ewidencyjna: **286201_1, M. Olsztyn**
Obręb ewidencyjny: **0140, Olsztyn 140**

PREZYDENT OLSZTYNA
Pl. Jana Pawła II 1

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 03-07-2024 10:37:03

Nr jednostki rejestrowej: **G48**

Osoby: 1

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	GMINA OLSZTYN siedziba: Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn

Działki ewidencyjne: 2

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 61

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
255/7 286201_1.0140.255/7	Olsztyn, ul. Kawki	0.5864	RIVa RV dr	0.0208 0.5398 0.0258	OL1O/00012599/5
255/8 286201_1.0140.255/8	Olsztyn, ul. Kawki	0.8861	RIVa RV	0.8259 0.0602	OL1O/00012599/5

Razem powierzchnia działek [ha]:	1.4725	ha
Słownie:	jeden hektar cztery tysiące siedemset dwadzieścia pięć metrów kwadratowych	

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: **14.6791 (czternaście hektarów sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych)**

Oznaczenia użytków i klas
dr - Drogi
RIVa - Grunty orne
RV - Grunty orne

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ppkt h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 ze zm.).

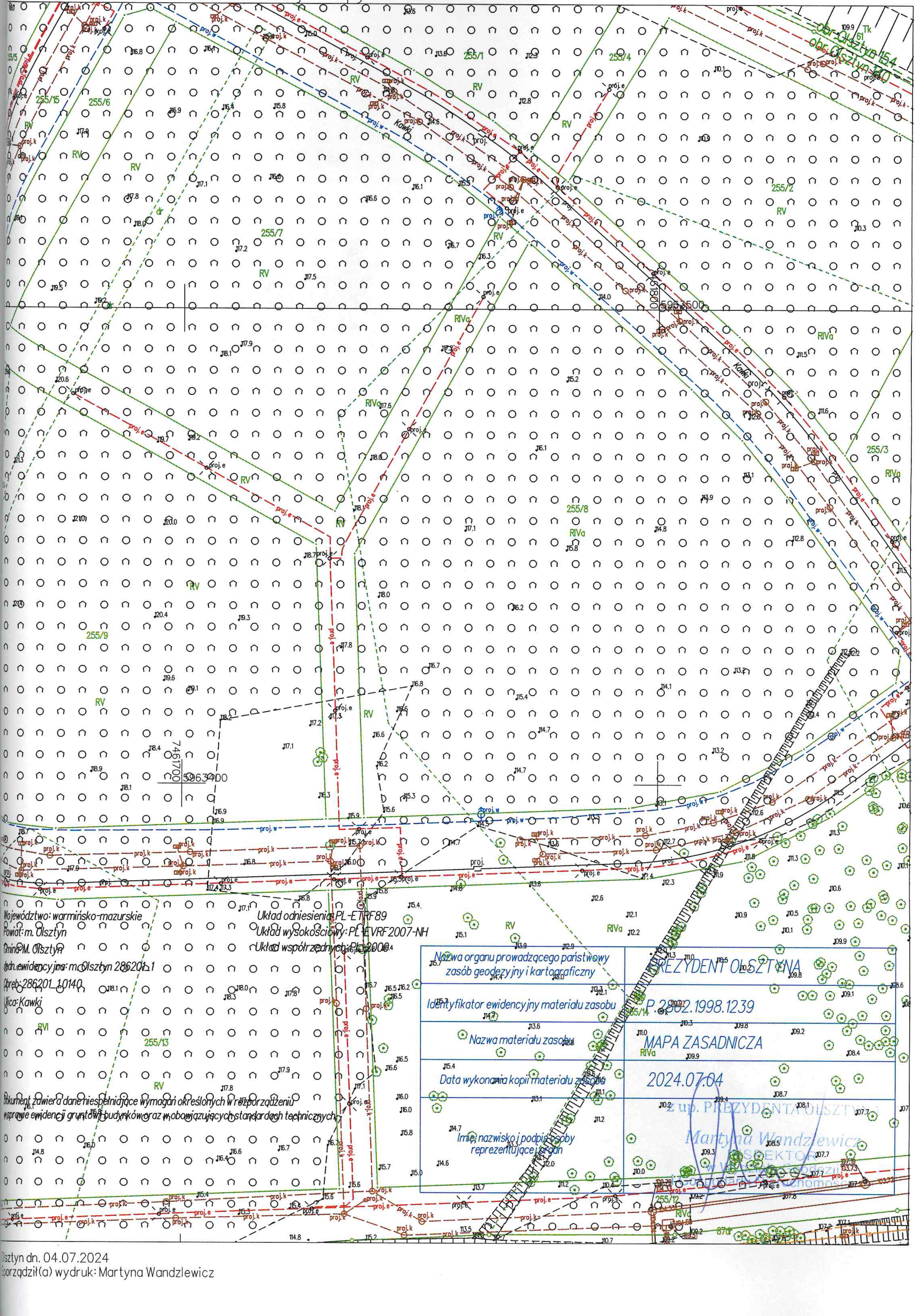
Sporządził(a): Martyna Wandzlewicz

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA
Martyna Wandzlewicz
INSPEKTOR
03-07-2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Nr kanc.:GGN.6642.3.749.2024

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000
Sekcje mapy: 7.208.16.07.3; 7.208.16.07.1



Olsztyn dn. 04.07.2024
Sporządził(a) wydruk: Martyna Wandzlewicz



