

# **BTP** BIURO TECHNICZNO-PRAWNE ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO-DORADCZYCH

10-062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31, tel/fax. (89) 534-96-92, 527-06-84,  
Filia : 10-544 Olsztyn ul. Warmińska 13c/2 tel. (89) 527-28-65 www.btp.olsztyn.pl

Wykonujemy usługi w zakresie :  
- doradztwo w zakresie rynku nieruchomości,  
- wyceny przedsiębiorstw,  
- wycena : nieruchomości, maszyn,  
urządzeń technologicznych,  
- kosztorysowanie,  
- opracowywanie business planów oraz  
programów naprawczych itp.  
- obrót nieruchomościami,  
- prace geodezyjne.

Sygn. Akt V GUp 12/21  
176/2023

## **OPERAT SZACUNKOWY**

prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 117/8 o powierzchni 3800 m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem warsztatowo – biurowym, budynkiem magazynowo – warsztatowym oraz dwoma wiatami. Nieruchomość położona jest w obrębie Biskupiec Kolonia przy ul. Chrobrego 28.

Nieruchomość posiada założoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Biskupcu księgę wieczystą nr OL1B/00016396/7.

Właściciel budynków i użytkownik wieczysty działek: AKS Budownictwo Spółka z o.o.

Operat wykonany wg stanu nieruchomości na dzień 10.07.2023 roku oraz poziomu cen z dnia 27.07.2023 r.



**WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI : 1 046 900 zł**

**Słownie : jeden milion czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset złotych**

**w tym wartość przynależności 4 900 zł**

Autorzy opracowania:

Adam Turczyński  
Bogdan Milewski

rzecznik ds. wyceny środków  
i megakładow technicznych  
**mgr inż. Bogdan Milewski**  
nr uprawnień BOMIS-u: 2106



Olsztyn, 27 lipiec 2023 r.

### **III. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.**

#### **1. Stan prawny nieruchomości.**

##### 1.1. Księga wieczysta

*W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Biskupcu dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Nr **OL1B/00016396/7**. Zapisy w księdze na dzień 27.07.2023 roku były następujące :*

#### **Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości**

*Działka ewidencyjna*

*Nr działki 117/8,*

*Obręb ewidencyjny: 4, Biskupiec Kolonia*

*Położenie : 1 Biskupiec,*

*ul. Chrobrego*

*Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana*

*Przyłączenie: /00005030/; 0,3800 ha*

*Obszar całej nieruchomości: 0,3800 ha*

*Budynki*

*Położenie : Biskupiec*

*Nazwa ulicy numer porządkowy budynku : Chrobrego 28*

*Przeznaczenie budynku: budynek warsztatowy*

*Odrębność: nie*

*Urządzenia*

*Położenie : Biskupiec*

*Opis: wiata stalowa.*

*Komentarz do migracji*

*Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej: 2*

*Przyłączenie – nr księgi wieczystej z której odłączono budynek - 00010749*

**Dział I – SP – Spis praw związanych z własnością (brak wzmianek)**

*Brak wpisów*

**Dział II – Własność (brak wzmianek)**

*Właściciele*



*Lista wskazań udziałów w prawie: 1/1*

*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: AKS Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Biskupiec.*

***Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia***

*Ostrzeżenie. Wzmianka o ogłoszeniu upadłości firmy AKS Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Biskupcu KRS Nr: 0000278847 na podstawie postanowienia Sadu Rejonowego w Olsztynie z dnia 23.02.2021 r., Sygn. AKT V GU 12/21.*

*Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 1.*

***Dział IV – Hipoteki (brak wzmianek)***

*Hipoteka umowna w kwocie 803826,30 zł*

*Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelności wynikające z umowy kredytu, umowa kredytu Nr DK/KR-FI/4460641/13 z dnia 17 maja 2013 r.*

*Wierzyciel hipoteczny: Idea Bank S.A. Warszawa.*

*Hipoteka umowna w kwocie 527411,60 zł*

*Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność wynikająca z umowy kredytu, umowa kredytu Nr DK/KR-FI/4602104/15 z dnia 10.09.2015 r.*

*Wierzyciel hipoteczny: Idea Bank S.A. Warszawa.*

*Hipoteka przymusowa w kwocie 74551,80 zł*

*Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelności wynikające z administracyjnej stanowiącej podstawę wpisu.*

*Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Warszawa.*

*Hipoteka umowna w kwocie 466500,00 zł.*

*Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka umowna na zabezpieczenie spłaty pożyczki (kapitału pożyczki) wraz z odsetkami (w tym odsetkami od opóźnienia) kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego związanego z dochodzeniem roszczeń z tytułu ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr OL1B/00016396/7, umowa pożyczki z dnia 29.09.2017 r. zawarta z wierzycielem hipotecznym, zmieniona aneksem z dnia 15.11.2017 r. i z dnia 28.08.2018 r. oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 15.10.2018 r. Rep. A Nr A Nr 9390/2018, złożone przed Notariuszem Anną Zajac w Olsztynie.*

*Wierzyciel hipoteczny: Kvadratco Services Limited Nr Rejestru Spółek 9388251, London, Wielka Brytania.*

*Komentarz do migracji*

*Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 8.*

*\* W księdze wieczystej nie ujawniono jednej z dwóch wiat położonych na nieruchomości.*

## 1.2. Ewidencja gruntów i budynków

Starostwo Powiatowe  
w Olsztynie  
Plac Bema 5  
10-516 Olsztyn

Województwo : **warmińsko-mazurskie**  
Powiat : **olsztyński**  
Jednostka ewidencyjna : **281402\_5 BISKUPIEC**  
Obręb : **0001 BISKUPIEC KOL.**

GD-I.6621.4361.2023

### UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.07.2023

Jednostka rejestrowa : **G.189**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SPÓŁKA Z O. O. AKS BUDOWNICTWO Regon: 280200408 CHROBREGO 28; 11-300 BISKUPIEC;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
117/8	BISKUPIEC-KOLONIA DRUGA, CHROBREGO	tereny przemysłowe	Ba	0,38	0,38	OL1B/00016396/7

Id działki: **281402\_5.0001.117/8**

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: **281402\_5.0001.117/8.1\_BUD**

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki przemysłowe

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 2,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 705,00

Adres budynku: BISKUPIEC-KOLONIA DRUGA; CHROBREGO 28

Ident. działek: 281402\_5.0001.117/8

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: **281402\_5.0001.117/8.2\_BUD**

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Zbiorniki silosy i budynki magazynowe

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 409,00

Adres budynku:

Ident. działek: 281402\_5.0001.117/8

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: **281402\_5.0001.117/8.4\_BUD**

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki przemysłowe

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 59,00

Adres budynku:

Ident. działek: 281402\_5.0001.117/8

Razem powierzchnia działek :

0,38 ha

Słownie : trzydzieści osiem ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.07.2023

Sporządził : ANNA ŁYJAK

z up. Starosty Olsztyńskiego

ANNA ŁYJAK

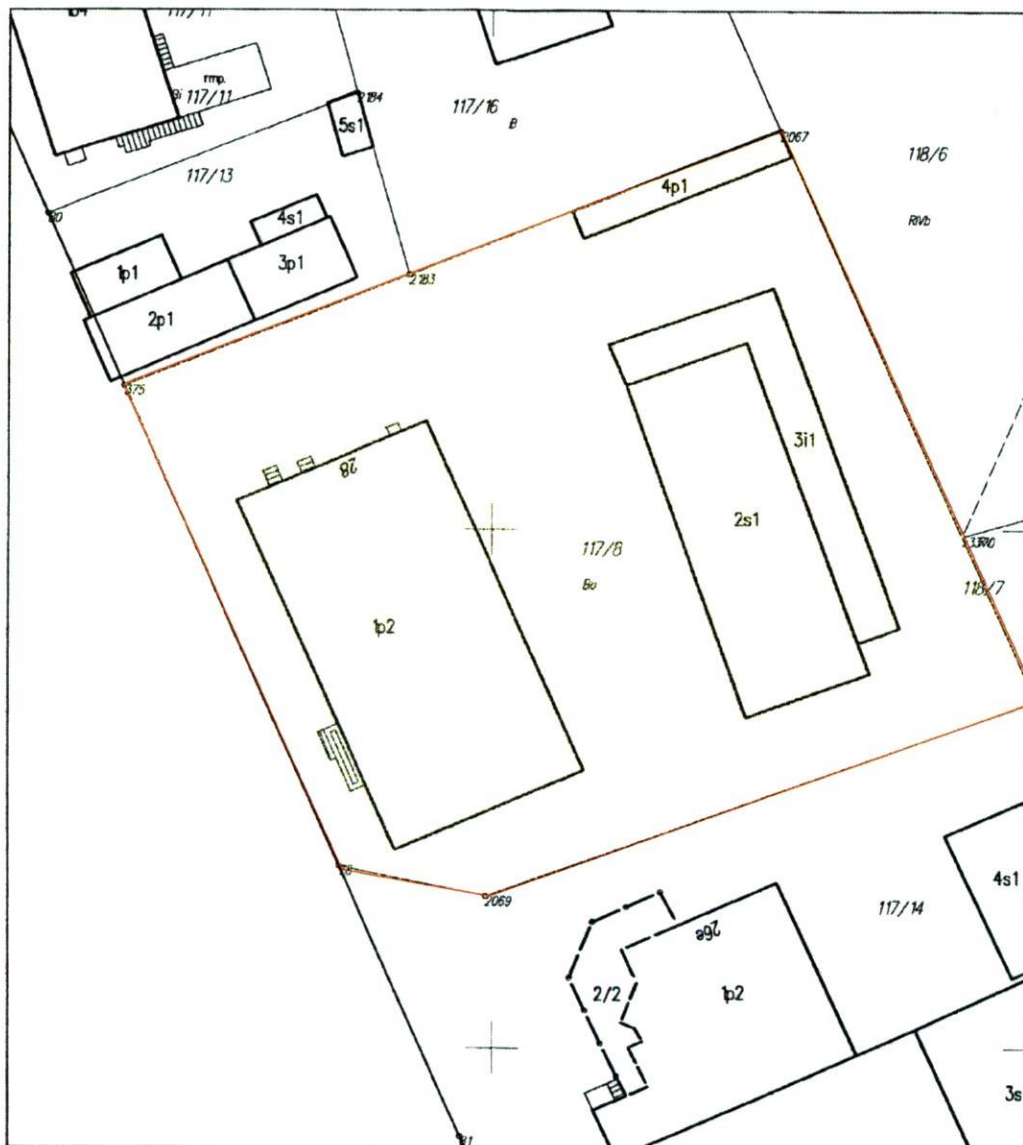
Wydział Geodezji

Starostwo Powiatowe w Olsztynie

(dokument podpisany elektronicznie)



Mapa ewidencyjna



Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA OLSZTYŃSKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA EWIDENCYJNA skala 1:500
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2814.2015.200
Data wykonania kopii	2021-05-05
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Anna Łyjak młodszy Wydział Geodezji

JEDNOSTKA UDOSTĘPNIAJĄCA: STAROSTWO POWIATOWE W OLSZTYNIE  
 Oznaczenie kancelaryjne wniosku: GD-1.6642.2538.2021

Województwo: warmińsko-mazurskie  
 Powiat: olsztyński  
 Jednostka ewid.: 281402\_5 gm. Biskupiec  
 Obręb.: 0001 Biskupiec Kolonia

Układ współrzędnych: PL 2000  
 Układ wysokościowy: Kronsztadt 86

Starostwo Powiatowe  
 Olsztynie  
 Plac Bema 5  
 10-516 OLSZTYŃ  
 162

Sporządził(a): Anna Łyjak

Mapa aktualna na dzień 10.07.2023 r.

## **2. Przeznaczenie nieruchomości.**

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec (Uchwała XXX/211/2015 z dnia 15.06.2015 r.), nieruchomość położona jest na terenie opisanym jako UPS - 1 Tereny usług uciążliwych, przemysłu, składów – o niskiej intensywności.



Fragm. ent z.łącznika graficznego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec.

## **3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości.**

Nieruchomość położona jest na terenie gminy Biskupiec bezpośrednio przylegającej do wschodniej granicy miasta Biskupiec (Biskupiec Kolonia).

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią działki o przeznaczeniu UPS-1 tereny usług uciążliwych, przemysłu, składów – o niskiej intensywności. Wyceniana nieruchomość od strony wschodniej graniczy z działkami niezabudowanymi, a z pozostałych stron z działkami zabudowanymi budynkami przemysłowo – składowymi. Dojazd do nieruchomości dobry, drogą o nawierzchni asfaltowej od drogi nr 590 Biskupiec – Reszel.



#### **4. Charakterystyka techniczno – funkcjonalna nieruchomości.**

*Nieruchomość stanowi działka nr 117/8 o powierzchni 3800 m<sup>2</sup>. Kształt działki nieregularny, zbliżony do kwadratu. Obszar nieruchomości płaski bez większych nachyleń terenu. Ogrodzenie nieruchomości od strony drogi dojazdowej wykonane z elementów stalowych wraz ze stalową bramą suwaną, położone jest wewnątrz obszaru działki. Od strony wschodniej ogrodzenie z ram stalowych z siatką oraz słupów żelbetowych z siatką stalową. Od strony południowej nieruchomość nieogrodzona. Od strony północnej ogrodzenie z blachy trapezowej mocowanej do słupów stalowych, a w części wzdłuż granicy lub w niewielkiej odległości od granicy położone są ściany budynków. Brama wjazdowa na nieruchomość suwana o konstrukcji metalowej. Teren nieruchomości utwardzony z kostki betonowej oraz w części z trylinki.*

*Na działce położone są następujące obiekty :*

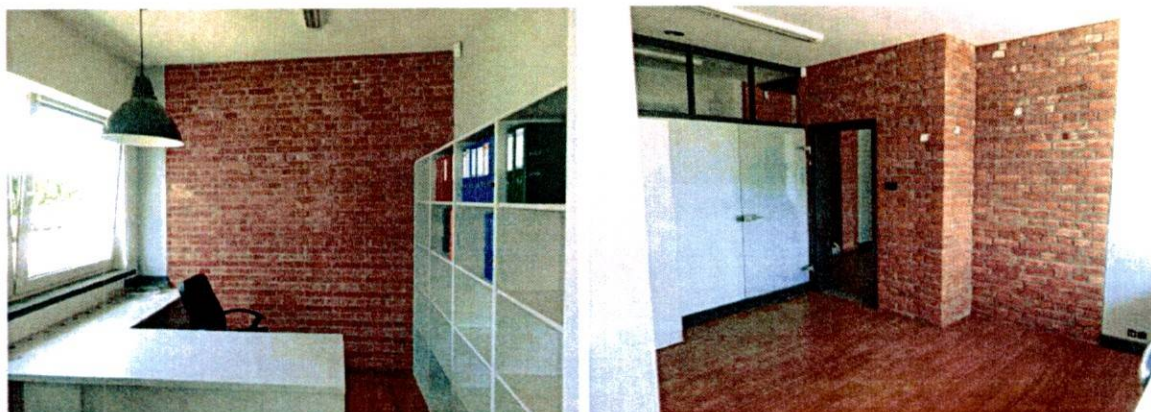
- budynku warsztatowo - biurowy,*
- budynek magazynowo - warsztatowy,*
- wiata magazynowa (murowano - stalowa)*
- wiata magazynowa stalowa.*

**5. Opis stanu techniczno-użytkowego budynku warsztatowo - biurowego.**

*Budynek piętrowy w części warsztatowej parterowy, niepodpiwniczony ze stropodachem płaskim o konstrukcji żelbetowej z pokryciem z blachy trapezowej, wybudowany w zabudowie wolnostojącej.*



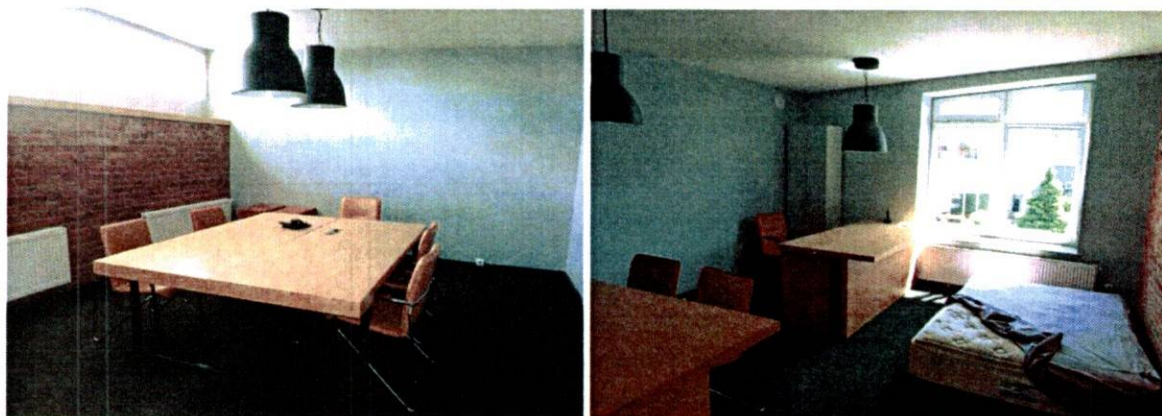
**Poziom parteru, część biurowa - socjalna**







*Poziom I piętra*







### **Dane techniczne budynku**

Powierzchnia zabudowy - 705,00 m<sup>2</sup>

Zgodnie z zapisami ewidencji budynków, budynek magazynowo – socjalny wybudowany został w 1965 roku.

### **Zestawienie powierzchni**

<b>Lp.</b>	<b>Pomieszczenie</b>	<b>Powierzchnia użytkowa</b>
<b>Poziom parteru część warsztatowa</b>		
1	Hala warsztatowa	140,1 m <sup>2</sup>
2	Hala warsztatowa	135,6 m <sup>2</sup>
3	Pom. warsztatowe	4,3 m <sup>2</sup>
4	Pom. warsztatowe	14,3 m <sup>2</sup>
5	Pom. magazynowe	8,9 m <sup>2</sup>
6	Kotłownia	31,7 m <sup>2</sup>
7	Magazyn	27,8 m <sup>2</sup>
8	Pom. gospodarcze	5,5 m <sup>2</sup>
9	Pom. gospodarcze	5,3 m <sup>2</sup>
10	Magazyn	25,8 m <sup>2</sup>
11	Pom socjalne	43,6 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia parteru część warsztatowa</b>		<b>- 442,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Poziom parteru część biurowa</b>		
12	Pokój biurowy	21,0 m <sup>2</sup>
13	Pokój biurowy	15,6 m <sup>2</sup>
14	Łazienka	4,5 m <sup>2</sup>
15	Korytarz	26,0 m <sup>2</sup>
16	Pokój biurowy	18,0 m <sup>2</sup>
17	Pomieszczenie	5,0 m <sup>2</sup>
18	Pokój	17,0 m <sup>2</sup>



19	Pokój	8,5 m <sup>2</sup>
20	Kuchnia	7,0 m <sup>2</sup>
21	Archiwum	8,9 m <sup>2</sup>
22	Korytarz	11,8 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia parteru część biurowa</b>		<b>- 143,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Łączna powierzchnia parteru</b>		<b>- 586,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Poziom piętra (biuro)</b>		
1	Sala konferencyjna	24,2 m <sup>2</sup>
2	Komunikacja	5,1 m <sup>2</sup>
3	Hol	10,5 m <sup>2</sup>
4	Pom. pomocnicze	9,0 m <sup>2</sup>
5	Pokój biurowy	24,6 m <sup>2</sup>
<b>Łączna powierzchnia piętra</b>		<b>73,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Łączna powierzchnia budynku</b>		<b>659,6 m<sup>2</sup></b>

### **Opis budynku**

- Ściany zewnętrzne – murowane tynkowane i malowane farbą emulsyjną.
- Ściany wewnętrzne – murowane na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym. W pomieszczeniach mokrych ściany w części pokryte glazurą. W pomieszczeniach biurowych ściany w części tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi, w części wykończone płytkami cegłopodobnymi.
- W części warsztatowej posadzka cementowa. W części biurowej terakota, wykładzina dywanowa, panele drewniane.
- Schody wewnętrzne o konstrukcji żelbetowej, proste jednobiegowe.
- Strop nad częścią biurową żelbetowy.
- Stropodach – o konstrukcji żelbetowej dwie połacie na różnych wysokościach różnych spadkach z pokryciem z blachy trapezowej.
- Stolarka okienna – w części biurowej okna wykonane z profili pcv oraz w części głównie warsztatowej drewniana malowana farbą olejną.
- Drzwi zewnętrzne o konstrukcji metalowej z przeszkleniem. Ościeżnica metalowa. Drzwi wewnętrzne o konstrukcji drewnianej okleinowane z przeszkleniem i pełne. Ościeżnice o konstrukcji drewnianej okleinowane oraz metalowe, malowane farbą olejną.

*Budynek jest wyposażony w następujące instalacje techniczne:*

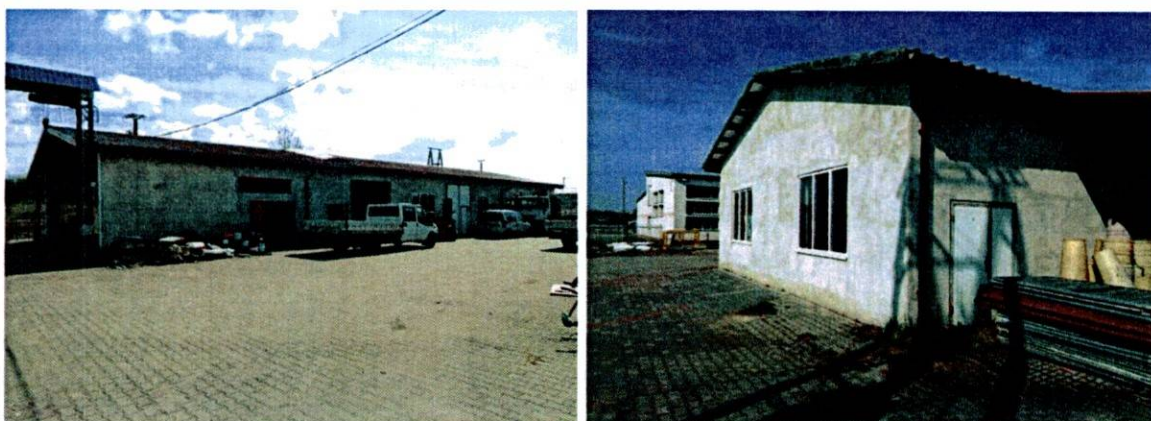
- *elektryczną 3 fazową,*
- *kanalizacyjną,*
- *wodociągowa,*
- *centralnego ogrzewania. Zasilanie z pieca na paliwo stałe (węgiel, trociny).  
Grzejniki metalowe, konwektorowe.*
- *teleinformatyczną.*
- *instalacja 3 baterii solarów ogrzewających zbiornik wody użytkowej o pojemności  
300 l.*

#### ***Stan techniczno - użytkowy budynku***

*Biorąc pod uwagę wiek i zużycie elementów budynku oraz zakładany czas trwania budynku, stan techniczno – użytkowy określono jako dobry/średni.*

#### ***6. Opis stanu techniczno-użytkowego hali magazynowo - warsztatowej.***

*Budynek parterowy niepodpiwniczony z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej z pokryciem z blachy trapezowej.*



#### ***Dane techniczne budynku***

*Powierzchnia zabudowy - 409,0 m<sup>2</sup>*

*Powierzchnia użytkowa - 381,2 m<sup>2</sup>*







### **Opis budynku**

- Ściany – zewnętrzne murowane z cegły i bloczków wapienno - piaskowych obustronnie tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym. Dwa wewnętrzne pomieszczenia hali są ocieplone wełną mineralną.
- Dach o konstrukcji stalowej, więzary stalowe dwuspadowe z płatwiami drewnianymi z pokryciem z blachy trapezowej.
- Podłogi i posadzki – posadzka wykonana z kostki betonowej. W jednym z pomieszczeń widoczne duże nierówności kostki betonowej.
- Stolarka okienna – wykonana z profili pcv oraz metalowa.
- Stolarka drzwiowa – wrota dwuskrzydłowe o konstrukcji metalowej oraz wrota segmentowe. Ościeżnica metalowa.
- W jednym z pomieszczeń budynku w dachu zamontowano świetlik.

Do budynku doprowadzono następujące sieci

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- teleinformatyczną

### **Stan techniczno - użytkowy budynku**

Biorąc pod uwagę wiek i zużycie elementów budynku oraz zakładany czas trwania budynku, stan techniczno – użytkowy określono jako dobry.

### **Zestawienie powierzchni budynku magazynowo-warsztatowego**

<b>Lp.</b>	<b>Pomieszczenie</b>	<b>Powierzchnia użytkowa</b>
1	Pom. magazynowo-warsztatowe	62,9 m <sup>2</sup>
2	Pom. magazynowo-warsztatowe	77,5 m <sup>2</sup>
3	Pom. magazynowo-warsztatowe	137,4 m <sup>2</sup>
4	Pom. magazynowo-warsztatowe	103,4 m <sup>2</sup>
<b>Łączna powierzchnia budynku</b>		<b>381,2 m<sup>2</sup></b>



## **7. Opis stanu techniczno – użytkowego wiat magazynowych.**

### **Wiata magazynowa 1**

*Przy budynku magazynowo-warsztatowym od strony północno – wschodniej i północno – zachodniej dobudowano wiatę o konstrukcji stalowej w części wspartej na ścianach budynku magazynowo – warsztatowym, a w części na słupach stalowych*



*Wiata przy budynku magazynowo – warsztatowym wsparta w części na ścianach murowanych oraz w części na słupach stalowych. Posadzka z kostki betonowej oraz w części posadzka betonowa. Od strony północno – zachodniej płatwie*



*wiaty drewniane oparte na stalowych więzarach kratowych opartych na ścianach murowanych. Od strony północno – wschodniej zadaszenie oparte na stalowych słupach i krokwie na których oparte są drewniane płatwie. Pokrycie wiat wykonane z blachy trapezowej powlekanej. Powierzchnia zabudowy wiaty 195 m<sup>2</sup>.*

### **Wiaty magazynowa 2**

*Wiaty o konstrukcji stalowej z dachem jednospadowym z pokryciem z blachy trapezowej. W znacznej części ściany z blachy trapezowej. Obiekt bez wyposażenia w instalacje techniczne. Powierzchnia zabudowy wiaty stalowej 59 m<sup>2</sup>.*

