

BTP BIURO TECHNICZNO-PRAWNE ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO-DORADCZYCH

10-062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31, tel./fax.: 89 534-96-92, 89 527-06-84,

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.

Nr rej. 119/2023
Sygn. akt V GUP 14/22

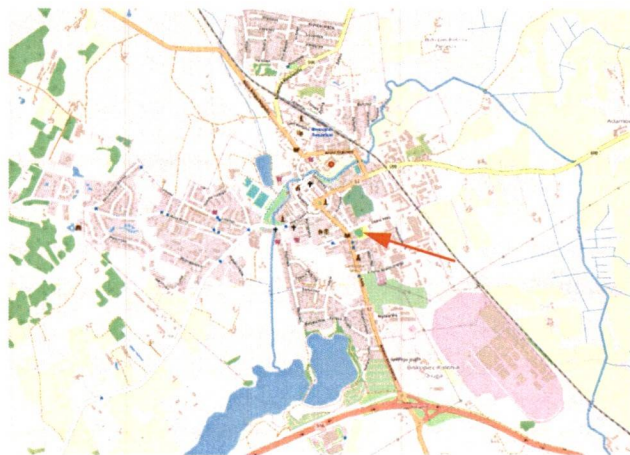
OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 47/10 o powierzchni 0,0456 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 4a, położonej w Biskupcu przy ul. Ostre Koło, pow. olsztyński, woj. warmińsko – mazurskie.

Stan prawny nieruchomości reguluje Księga Wieczysta nr OL1B/00023568/6 prowadzona przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Biskupcu.

Właściciel w nieruchomości: **Agrol Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach**

Operat wykonany wg stanu nieruchomości na dzień 21.03.2023r.
oraz poziomu cen z dnia 15.05.2023r.



WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:

$W_N = 328\ 700\ \text{zł}$

Słownie: trzysta dwadzieścia osiem tysięcy siedemset złotych

Autorzy opracowania:

mgr inż. Adam Turczyński

mgr inż. Piotr Gulmontowicz

BIEGŁY
Sądu Okręgowego w Olsztynie
ds. szacowania nieruchomości
wpis A/019/19/97
mgr inż. Adam Turczyński
Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31
tel. praca 534 96 92, 527 06 84



Olsztyn, 15 maja 2023 r.

II. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.

1. PRZEDMIOT WYCENY:

Nieruchomość gruntowa zabudowana jednorodzinny budynek mieszkalnym.

Położenie – adres: *Biskupiec, ul. Ostre Koło 4a, działka nr 47/10 o powierzchni 0,0456 ha, obręb 1 m. Biskupiec, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie.*

Numer księgi wieczystej: *KW nr OL1B/00023568/6, prowadzona przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Biskupcu.*

2. ZAKRES WYCENY:

Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalnym.

3. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Operat szacunkowy opracowany został dla określenia wartości rynkowej nieruchomości, dla celów postępowania sądowego - jako podstawy do ustalenia ceny wywoławczej w przetargu publicznym organizowanym przez Syndyka.

4. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Podstawa formalna :

Zlecenie z dnia 09.06.2022 r.

Sygn. Akt V GUp 14/22

Zlecniodawca :

Syndyk Marcin Gradowski

Zleceniobiorca :

*Biuro Techniczno – Prawne Adam Turczyński
ul. Jagiellończyka 31, 10-062 Olsztyn*

4.2. Podstawy i uwarunkowania prawne dokonanych czynności :

- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. - Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.);*

- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. - Dz. U. z 2021r. poz. 555 z późn. zm.);*
- *Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 z późn. zm.);*
- *Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo Upadłościowe (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1520 z późn. zm.).*

Wyboru właściwego podejścia i metody wyceny na podstawie art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 313 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

- 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.*
- 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. (ustawy). W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*
- 3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest*

hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

- 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędziakomisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.*
- 5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.*
- 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.*

Zgodnie z art. 319. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

- 1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.*
- 2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.*
- 3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.*
- 4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość*

składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

5. Zarzuty na opis i oszacowanie wnosi się w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia o ich przekazaniu sędziemu-komisarzowi. Zarzuty rozpoznaje sędzia-komisarz.

W przypadku wątpliwości co do rzetelności lub poprawności opisu i oszacowania, sędzia-komisarz wskazuje biegłego do sporządzenia nowego opisu i oszacowania.

6. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku rzeczy, wierzytelności i innych praw przeniesionych na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności, o ile mają być one sprzedane w ramach przedsiębiorstwa.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, do wyceny wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto podejście porównawcze, metodę porównania parami.

4.3. Inne podstawy wyceny

- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.*

4.4. Źródła danych merytorycznych :

4.4.1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniach 13.07.2022r., 13.09.2022r., 11.02.2023r. 21.03.2023r.

4.4.2. Notowania cen rynkowych lipca 2020 r. dotyczące nieruchomości porównawczych.

4.4.3. Ewidencja Gruntów prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Olsztynie.

4.4.4. Mapa zasadnicza.

4.4.5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec zatwierdzonym Uchwałą nr XXX/211/05 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 15 czerwca 2005 r.

4.4.6. Dokumentacja techniczno - projektowa.

4.4.7. Księga Wieczysta nr OL1B/00023568/6, prowadzona przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Biskupcu.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- 5.1. Data sporządzenia wyceny: 15.05.2023 r.
- 5.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 15.05.2023 r.
- 5.3. Data, na którą określono i uwzględniono
w wycenie stan przedmiotu wyceny: 21.03.2023 r.
- 5.4. Data dokonania oględzin nieruchomości: 13.07.2022r., 13.09.2022r., 11.02.2023r.
21.03.2023r.

Dane ewidencyjne:

Starostwo Powiatowe
w Olsztynie
Plac Bema 5
10-516 Olsztyn

Województwo : **warmińsko-mazurskie**
Powiat : **olsztyński**
Jednostka ewidencyjna : **281402_4 MIASTO BISKUPIEC**
Obręb : **0001 MIASTO BISKUPIEC 1**

GD-I.6621.1861_2023

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 13.04.2023

Jednostka rejestrowa : **G.174**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	AGROL NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PORTOWA 16J; 44-102 GLIWICE;	Własność	1/1

Numer działki	Adres	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
47/10	BISKUPIEC, OSTRE KOŁO	tereny mieszkaniowe	B	0.0456	0.0456	OL1B/00023568/6

Id działki: 281402_4.0001.47/10

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281402_4.0001.47/10.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m²]: 113.00

Adres budynku: BISKUPIEC, OSTRE KOŁO 4a

Ident. działek: 281402_4.0001.47/10

Razem powierzchnia działek : 0.0456 ha

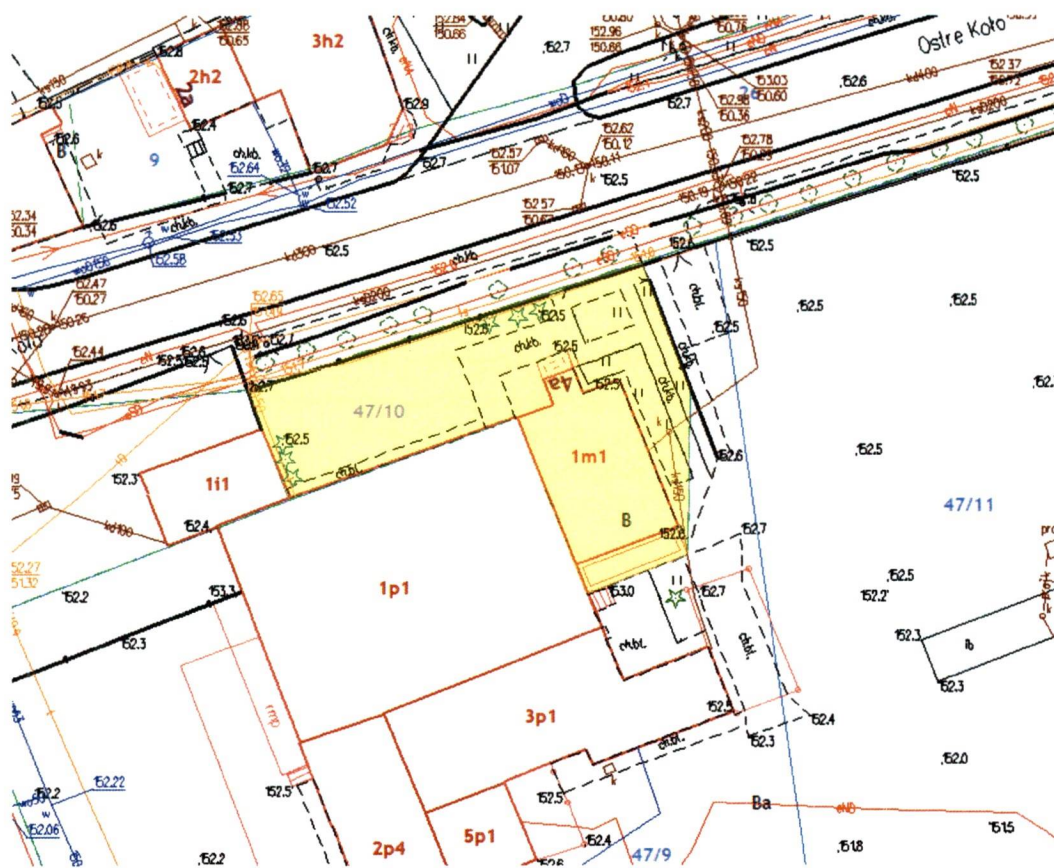
Słownie : czterysta pięćdziesiąt sześć m. kwadr

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 13.04.2023

Sporządził : BARBARA SAMORAJ

z up. Starosty Olsztyńskiego
BARBARA SAMORAJ
Wydział Geodezji
Starostwo Powiatowe w Olsztynie

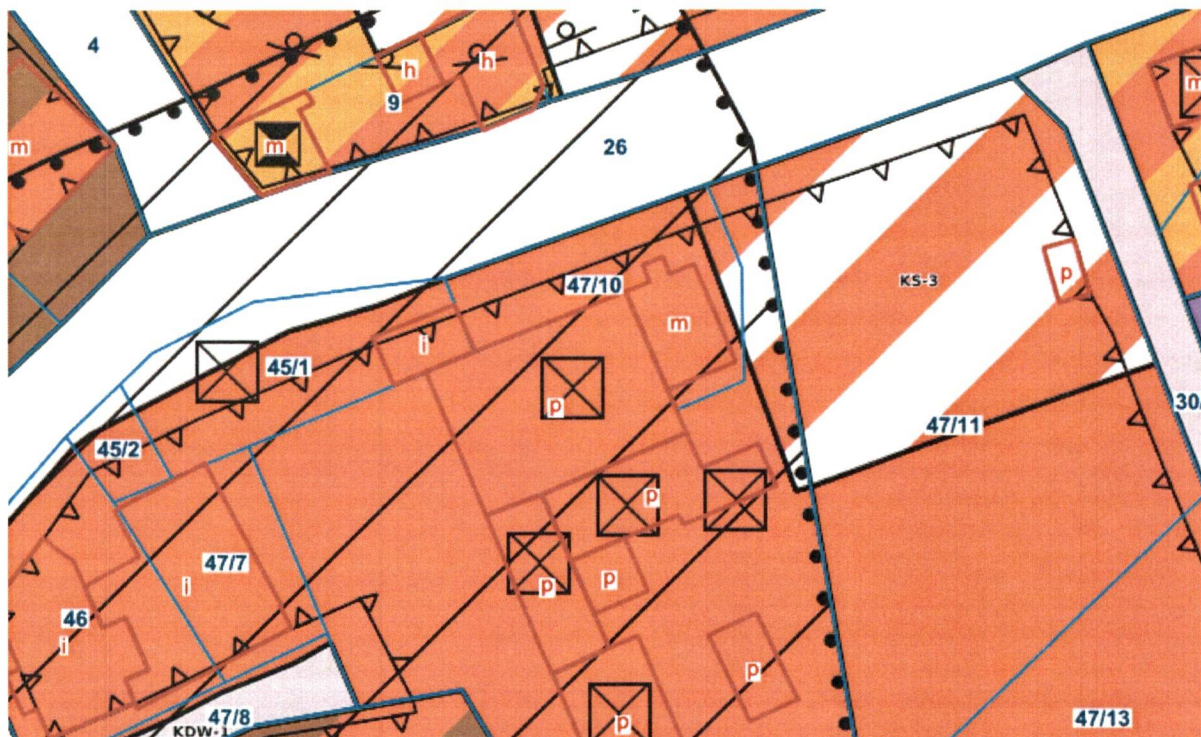
(dokument podpisany elektronicznie)



2. Przeznaczenie nieruchomości.

Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec zatwierdzonym Uchwałą nr XXX/211/05 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 15 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego nr 104 z dnia 11.08.2005r. poz. 1404.)

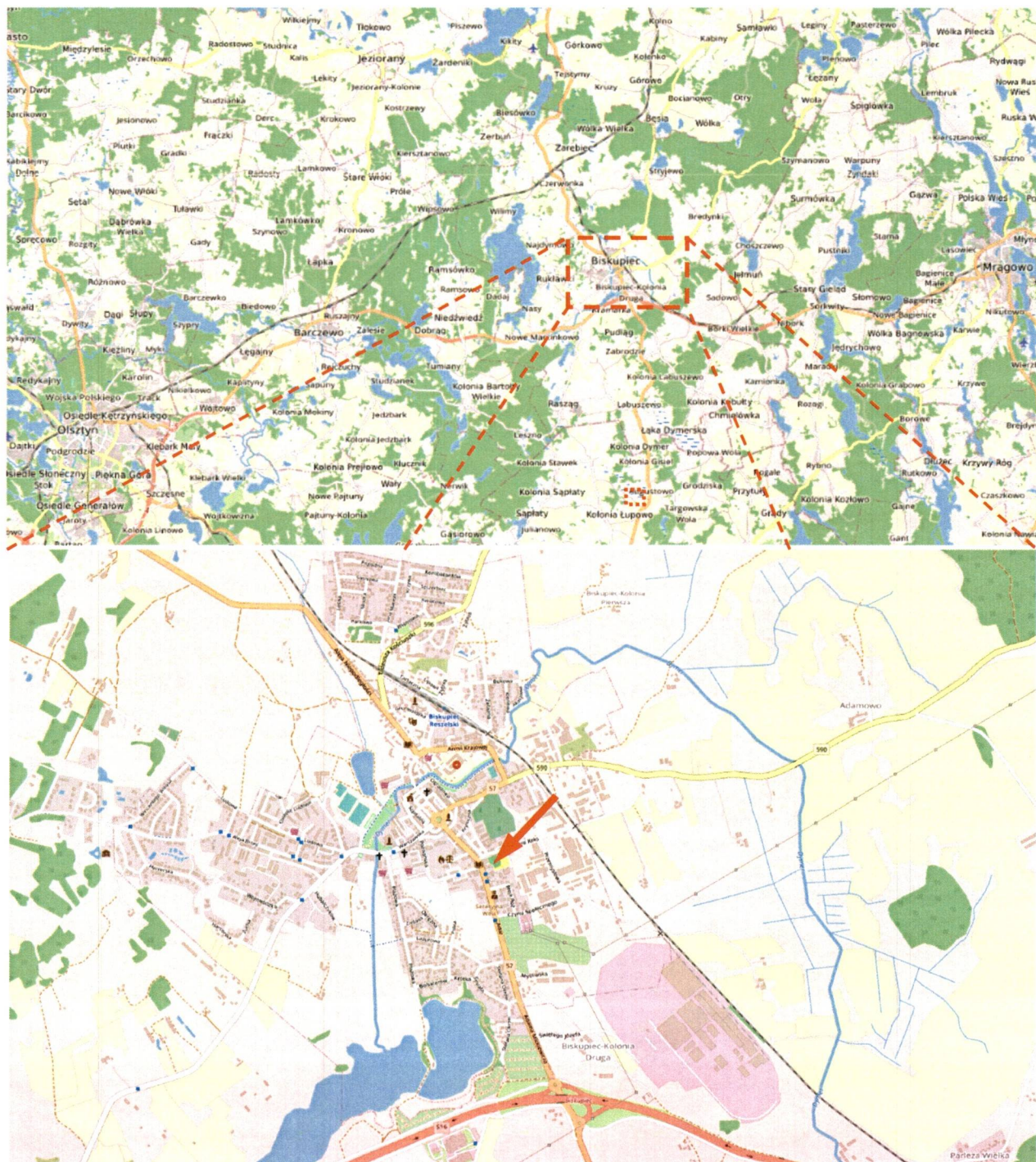
Zgodnie z zapisami powołanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka 47/10 położona jest na obszarze oznaczonym jako U-1 Tereny usług - nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz niewielki fragment przy wschodniej granicy działki nr 47/10 na obszarze oznaczonym jako KS-3 - Tereny zaplecza komunikacji samochodowej - stacje paliw i obsługi samochodów z usługami towarzyszącym. Nieruchomości położona jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony układów przestrzennych, w podstrefie „B1” strefy ochrony konserwatorskiej.



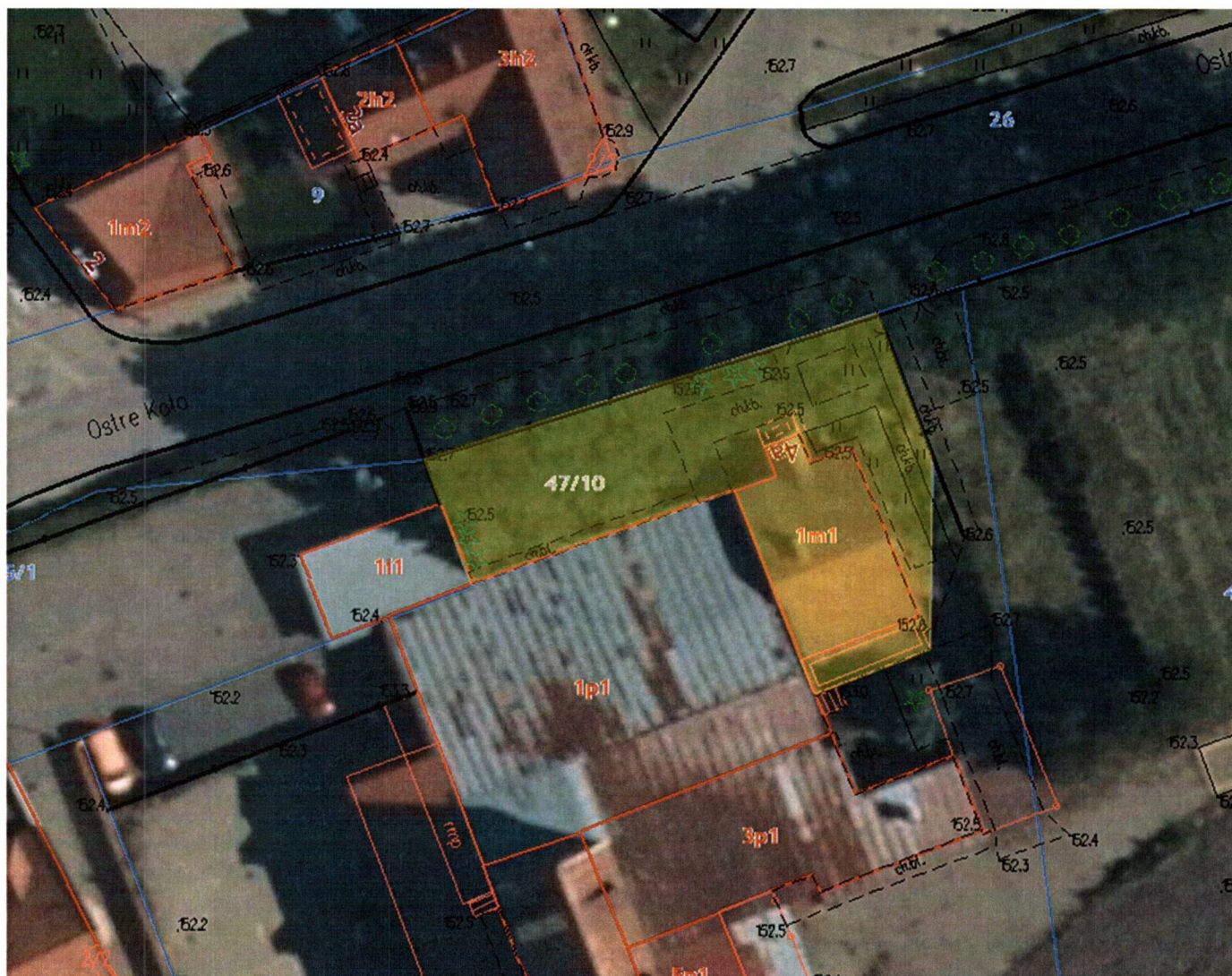
3. Opis przedmiotu wyceny.

3.1 Lokalizacja nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej części miasta Biskupiec w 1 obr. ewidencyjnym miasta, przy ul. Ostre Koło 4a, w strefie zabudowy przemysłowo – usługowo- mieszkaniowej zlokalizowanej, w odległości ok. 0,5 km na południowy wschód od centrum miasta u zbiegu ul. Mickiewicza (DK 57) oraz ul. Ostre Koło (droga gminna).



Przedmiotowa nieruchomość położona jest bezpośrednio przy granicy działki nr 26 (publiczna droga) gminna – ul. Ostre Koło), natomiast obecny wjazd na teren nieruchomości od ul. Ostre Koło odbywa się przez zjazd na działce sąsiedniej 47/9 (w dziale III KW OL1B/00006123/0 ustanowiona została służebność przejścia i przejazdu) Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa przemysłowa (młyn), stacja paliw, zabudowa mieszkaniowa i pensjonatowa.



3.2 Opis działki

Nieruchomość opisana w KW nr OL1B/00023568/6, składa się z działki gruntu nr 47/10 o powierzchni 456 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Kształt działki nieregularny, teren o nieznacznym zróżnicowaniu wysokościowym. Ogrodzenie frontowe (od strony północnej) wykonane z przesł betonowych osadzonych na słupkach betonowych, od strony wschodniej z przesł drewnianych na słupkach murowanych, z pozostałych stron nieruchomość ogrodzona łącznie z posesją młyna (dz. nr. 47/9,

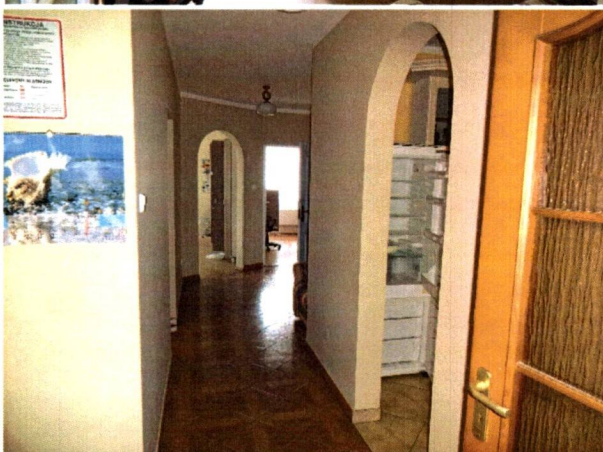
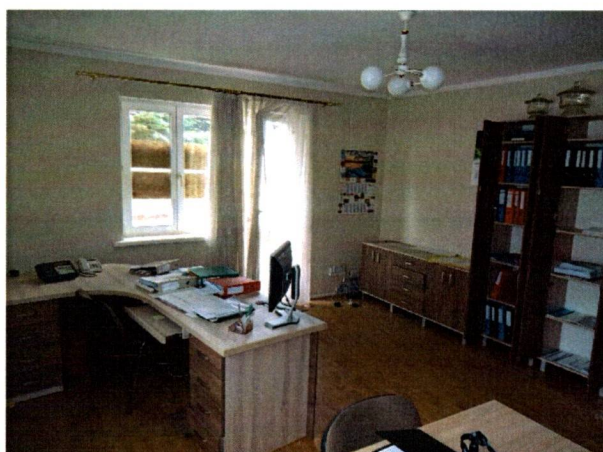
47/11, 47/12, 47/13). Na działce zlokalizowany jest chodnik z kostki betonowej typu polbruk, pozostały teren porośnięty roślinnością trawiastą z nasadzeniami ozdobnymi.

3.3 Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny to budynek jednorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony, w zabudowie zwartej z sąsiednim budynkiem magazynowym, o konstrukcji murowanej, wybudowany w roku 2000 (wg kartoteki budynków), z dachem dwuspadowym, krytym blachodachówką, o powierzchni użytkowej 88,7 m² (ustalonej na podstawie pomiarów własnych).



Na poziomie parteru znajdują się wiatrołap, przedpokój, 3 pokoje, kuchnia i łazienka..



Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości):

- *Fundamenty* – żelbetowe,
- *Ściany* – murowane ocieplone od zewnątrz styropianem.
- *Dach* – o konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką.
- *Wykończenie ścian i sufitów* – tynki szpachlowane. W przedpokoju i pokojach wyprawy malarskie wykonane farbami emulsyjnymi, w łazienkach, w kuchni pas nad blatem glazura.
- *Posadzki* – panele podłogowe, w przedpokoju, łazience i kuchni, terakota.
- *Stolarka drzwiowa* – zewnętrzna: drzwi do wejścia głównego drewniane z przeszkleniem, drzwi wewnętrzne płytowe szklone.
- *Stolarka okienna* – okna i drzwi balkonowe drewniane, częściowo zdewastowane.
- *Instalacje techniczne:*
 - elektryczna,
 - wodociągowa,
 - kanalizacyjna ,
 - ogrzewanie – grzejniki elektryczne.

Ustalenie stanu technicznego budynku

Biorąc pod uwagę wiek budynku, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy budynku określono jako średni.