

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem
niemieszkalnym
położonej w:

obręb 1 miasta Biskupiec
ulica Ostre Koło nr 4
działka nr 47/12 i 47/13
o pow. łącznej 1 423 m²

powiat olsztyński
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1B/00033451/6

(V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Biskupcu)

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
wg stanu i cen na dzień 07-08-2024 r. :

123 200 zł.

słownie złotych : sto dwadzieścia trzy tysiące dwieście

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 92 400 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy

uprawnienia MGPiB nr 1781

- Olsztyn, 7 sierpnia 2024 r. –



mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	<p>obręb 1 miasta Biskupiec ul. Ostre Koło nr 4 Powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie</p> <p>Nr Księgi Wieczystej: OL1B/00033451/6</p> <p>Nr działki : 47/12 i 47/13 Powierzchnia gruntu : 1423 m²</p>
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem niemieszkalnym o pz 37m²
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu i cen na dzień 07-08-2024 r. : 123 200 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	92 400 zł.
Data określenia wartości :	07-08-2024 r.
Data sporządzenia operatu :	07-08-2024 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 <p>BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski</p>

dz. nr 47/12 i 47/13 , obręb 1 miasta Biskupiec

SPIS TREŚCI:

WYCIĄG Z OPERATU str.2

I. DANE WYJŚCIOWE

A. Podstawy formalne wyceny str.4

1. Zleceniodawca wyceny

2. Przedmiot wyceny

3. Cel wyceny

4. Daty formalne

B. Podstawy prawne wyceny str.5

1. Podstawa prawna

C. Podstawy merytoryczne str.5

1. Materiały źródłowe

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. Stan prawny nieruchomości str.6

B. Oznaczenie w ewidencji gruntów str.6

C. Uwarunkowania planistyczne str.7

D. Opis techniczno – użytkowy str.7

III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. Metoda szacowania Str. 9

B. Analiza rynku Str. 12

C. Uwarunkowania wyceny Str. 14

D. Daty szacowania Str.16

E. Określenie wartości rynkowej nieruchomości Str.16

E.1. Określenie wartości nieruchomości do celów sprzedaży wymuszonej

F. Zestawienie wyników Str.18

G. Klauzule i ograniczenia Str.20

IV. ZAŁĄCZNIKI

— Tabela porównawcza

— 2 Wyrisy z mapy ewidencyjnej

— 2 Wypisy z rejestru gruntów

— Wypis z kartoteki budynków

— Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW)

— O.C. Rzeczoznawcy Majątkowego



I. DANE WYJŚCIOWE

A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

1. Zleceniodawca wyceny:

Syndyk masy upadłości Agrol Nieruchomości Sp. z o.o. w Gliwicach.

2. Przedmiot wyceny:

*Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa na dzień wyceny zabudowana budynkiem niemieszkalnym o pow. zabudowy 37m² - położona na terenie **obrębu 1 miasta Biskupiec , przy ul. Ostre Koło 4 – działki nr 47/12 i 47/13 o pow. łącznej 1423m²** , powiat olsztyński , woj. warmińsko-mazurskie.*

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu i cen na dzień 7 sierpnia 2024 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. Data opracowania operatu: 7 sierpnia 2024 r.

- **Data stanu nieruchomości: 07-08-2024 r. (stanu prawnego : 07-08-2024r.)***
- **Poziom cen: 7 sierpnia 2024 r.***



B. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

1. Podstawa prawna wyceny.

- 1.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. z zm.
(tekst jednolity : Dz.U.2023 poz. 344 z zm.)
- 1.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku
w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 08.09.2023r. , poz.1832)
- 1.3. Ustawa z dn. 28.02.2003 r. - Prawo upadłościowe (tekst jednolity : Dz.U.
z 2022r. , poz. 1520 , z zm.) .
- 1.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity : Dz.U. z 2022r. ,
poz. 1360 , z zm.) .

C. PODSTAWY MERYTORYCZNE

1. Materiały źródłowe

- 1.1. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec
oraz inne wytyczne planistyczne dla m.Biskupiec .*
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów m.Biskupiec .*
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.*
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości gruntowych niezabudowanych
(możliwych do zabudowy i ew. z niewielką zabudową) zbywanych na
terenie m. Biskupiec i w bliskim sąsiedztwie w 2023-2024 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 07-08-2024 r.*
- 1.5. *Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .*
- 1.6. *Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych .*



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1B/00033451/6 dnia 07.08.2024 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1B/00033451/6 Typ KW : <i>nieruchomość gruntowa</i>	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Biskupiec , miejscowość Biskupiec Numer działki : 47/12 i 47/13 , Obręb ewidencyjny : Miasto Biskupiec 1 Ulica Ostre Koło 4 Sposób korzystania : BP – zurbanizowane tereny niezabudowane (dz.47/12) , B-tereny mieszkaniowe (dz.47/13) Budynek : brak wpisu Obszar : 0,1423 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : AGROL NIERUCHOMOŚCI sp. z o.o. w upadłości z s. w Gliwicach
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Hipoteka umowna łączna 10.202.137,50 zł. ... i Hipoteka umowna łączna 7.200.000,00 zł. ... - na rzecz Deutsche Bank Polska SA z s. w Warszawie . Hipoteka przymusowa 8.262,57 zł. ... - na rzecz CENTRAL FUND OF IMMOVABLES Sp. z o.o. z s. w Łodzi. (*)

(*) Oszacowana w niniejszym Operacie wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia stan nieruchomości „bez obciążeń” w dziale IV .
Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej przy założeniu że jest on zgodny ze stanem faktycznym .



B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Szacowana nieruchomość jest nieruchomością gruntową zabudowaną, oznaczoną w ewidencji gruntów:

- ✓ województwo: warmińsko – mazurskie

- ✓ powiat: olsztyński
- ✓ miasto : Biskupiec
- ✓ Obręb: 1
- ✓ Ulica Ostre Koło 4

Nr dz. :	47/12	47/13
Pow. w m2	363	1 060

Rodzaj użytków : Bp

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Zgodnie z obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupca :

- szacowane działki nr 47/12 i 47/13 położone są w strefie U-2 (tereny zabudowy usługowej) .

Dostęp do drogi publicznej –

Dostęp do drogi publicznej : bezpośredni (dz.30/1 wł. Gmina Biskupiec) .



D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa niezabudowana położona jest na terenie miasta Biskupiec , tuż przy strefie centralnej miasta , w strefie zabudowy usługowo – produkcyjnej , bezpośrednio przy strefie zabudowy mieszkaniowej , **ok. 500m. od centrum miasta Biskupca .**

Działka nr 47/12 i 47/13 – położona jest wśród gruntów w przewadze przeznaczonych na cele usługowe i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej .

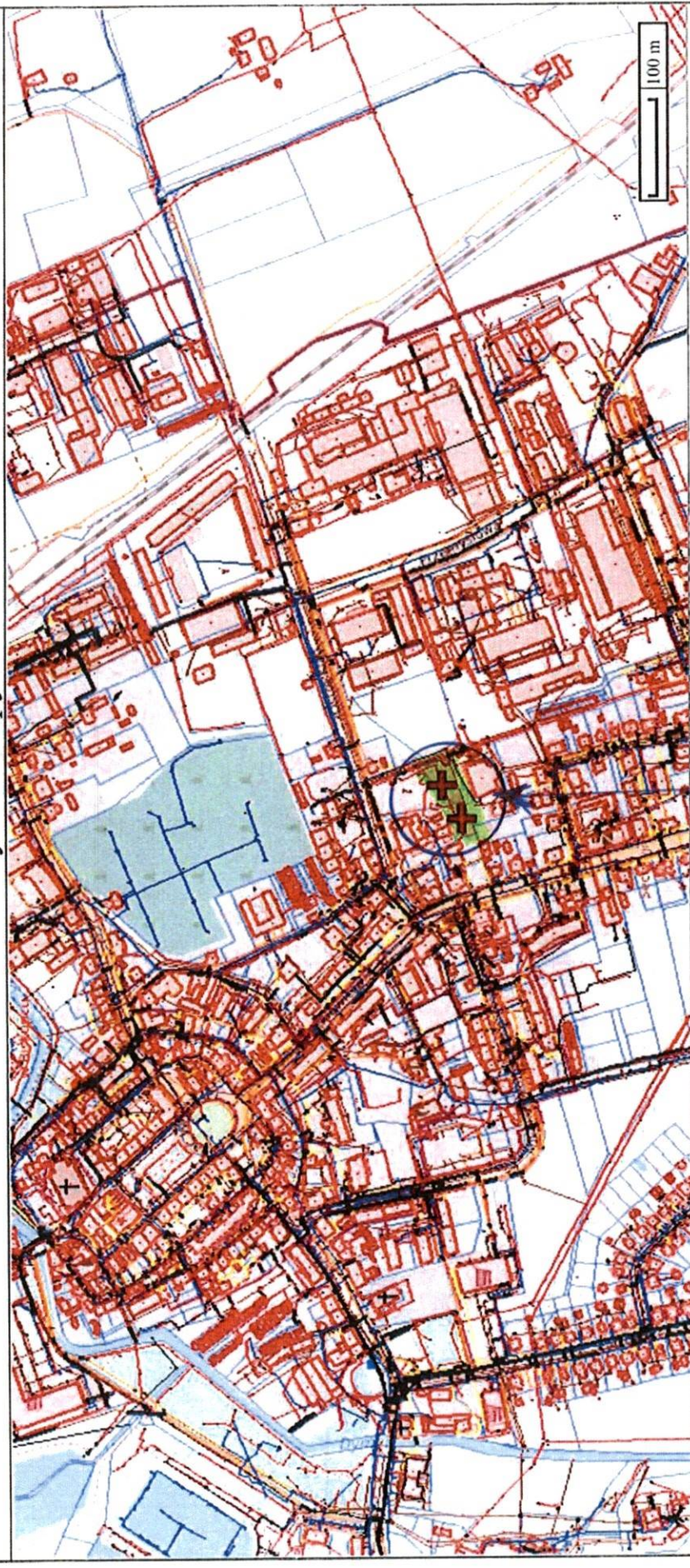
Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 08.08.2024 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 08.08.2024 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

*ul. I m. Biskupca
dz. 47/12 i 47/13*

Lokalizację szczegółową nieruchomości w kontekście celu szacowania
i pełnionej funkcji należy uznać za dość dobrą .

Ukształtowanie terenu nieruchomości – teren dość płaski , z lekkim skłonem .

Kształt działek nieregularny , słaby do zagospodarowania .

Stan zagospodarowania : słaby .

Ogrodzenie częściowe terenu z elementów pref. żelbetowych i z siatki stalowej .

Teren w niewielkim stopniu zurbanizowany . W narożu działki nr 47/13 znajduje się budynek niemieszkalny – budynek gospodarczy (była kuźnia) . Budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej , z dachem drewnianym 2-spadowym , krytym onduliną , okna stalowe , drzwi drewniane , posadzka z terakoty , podsufitka z płyty , kominek . Budynek nie użytkowany , zawiera 1 pomieszczenie . Pow. zabudowy obiektu: 37m² . Stan średni.

Teren bezpośrednio graniczy z 3stron z działkami zabudowanymi (zabudowa produkcyjna i mieszkaniowa) , z jednej strony graniczy z drogą dojazdową .

Dojazd do nieruchomości dobrą wąską drogą z kostki betonowej (prowadzącą do piekarni) z drogi asfaltowej – ul. Ostre Koło (ok. 70m. do trasy asf.) .

Wyposażenie terenu : pełne lokalne w zasięgu (eN , wod.-kan. , t).

Pole pow. szacowanego gruntu : 1 423 m² .

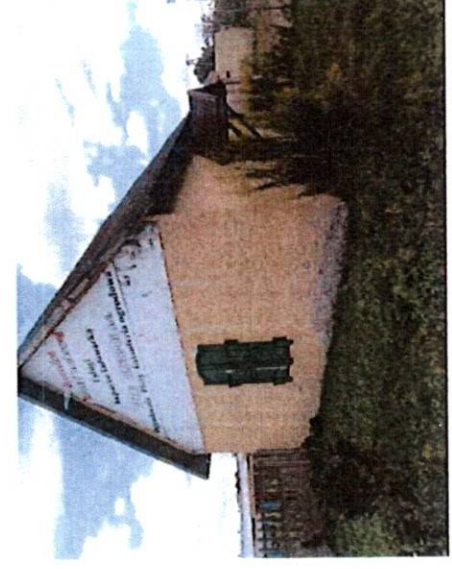


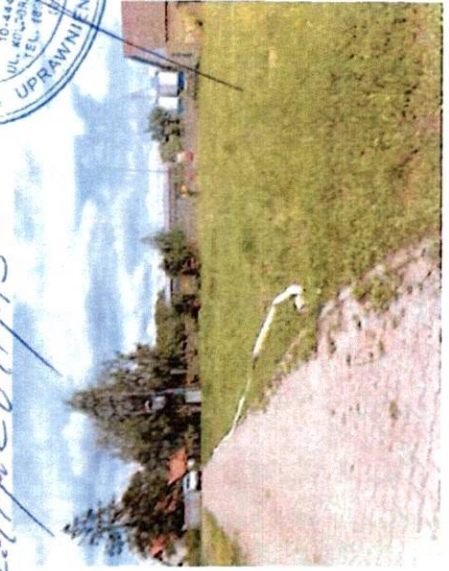
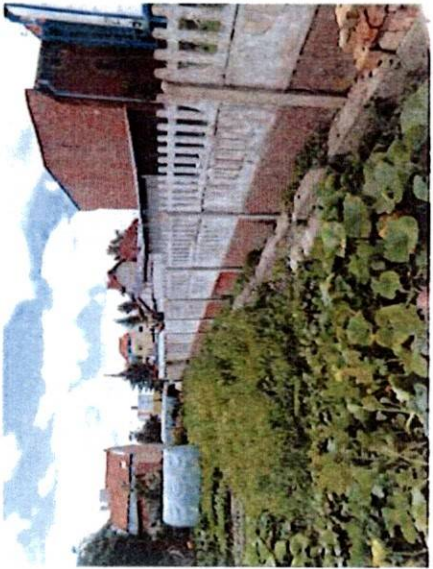
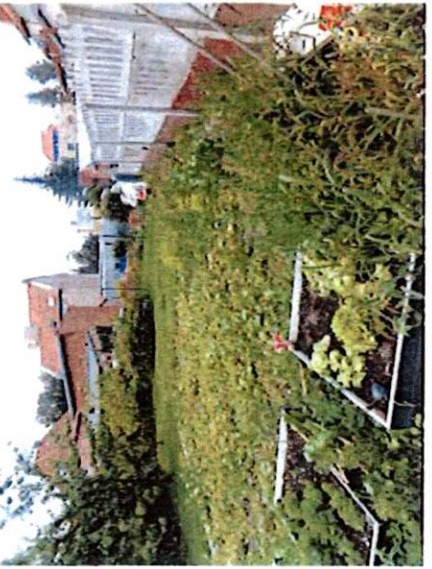


RECENZAWCA MAJTKOWY
 JANUSZ TRUSKOWSKI
 10-444 GŁSZTYN
 UL. POLSKA 11 M. 9
 TEL. (87) 533-74-82
 2555
 UPRAWNIENIA NR 1811



m. Białystok - ul. 47/12 i 47/13





OWY
 ..SKI
 10-444 DUSZYN
 UL. KULONIA 13A 13 8 44
 TEL. (81) 533-74-62
 (10-253)
 UPRAWNIENIA NR 1811

- m. Bisdupiec dwt - dr. 27.02.2013 -