

BIP 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. 210/2021

Sygn. akt V GUp of 192/21

O P E R A T S Z A C U N K O W Y

udziału 5/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki nr 91/9, 92/3, 92/8, 92/10 o łącznej powierzchni 0,0837 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 17A, położonej w m. Reszel przy ul. Kolejowej, pow. kętrzyński, woj. warmińsko – mazurskie. Stan prawny nieruchomości reguluje Księga Wieczysta nr OL1K/00017991/4 prowadzona przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie.

***Właściciel udziału 5/8 w nieruchomości: Alicja Aleksandrzak**

Operat wykonany wg stanu nieruchomości na dzień 17.09.2021r.
oraz poziomu cen z dnia 29.10.2021r.



WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 5/8 W NIERUCHOMOŚCI:

W_{udz} = 242 000 zł

Słownie: dwieście czterdzieści dwa tysiące złotych

**Uwaga: w dziale II księgi wieczystej nr OL1K/00017991/4 nie wprowadzono zmian wynikających z Postanowienia Sądu Rejonowego w Kętrzynie I Wydział Cywilny Sygn. akt I Ns 122/19 o stwierdzeniu nabycia spadku po Zbigniewie Aleksandrzaku.*

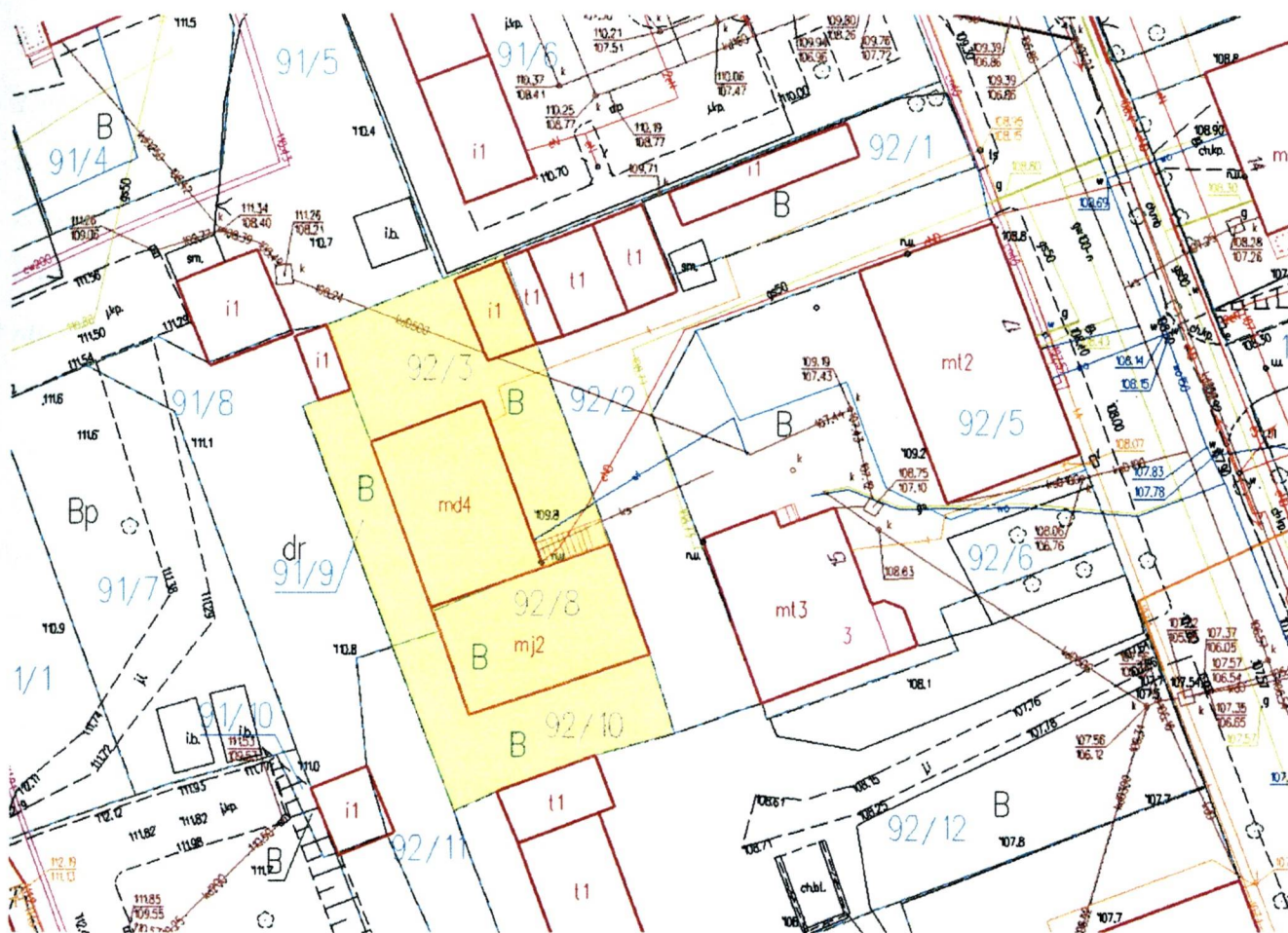
Autorzy opracowania:

mgr inż. Adam Turczyński

mgr inż. Piotr Gulmontowicz



Olsztyn, 29 października 2021 r.



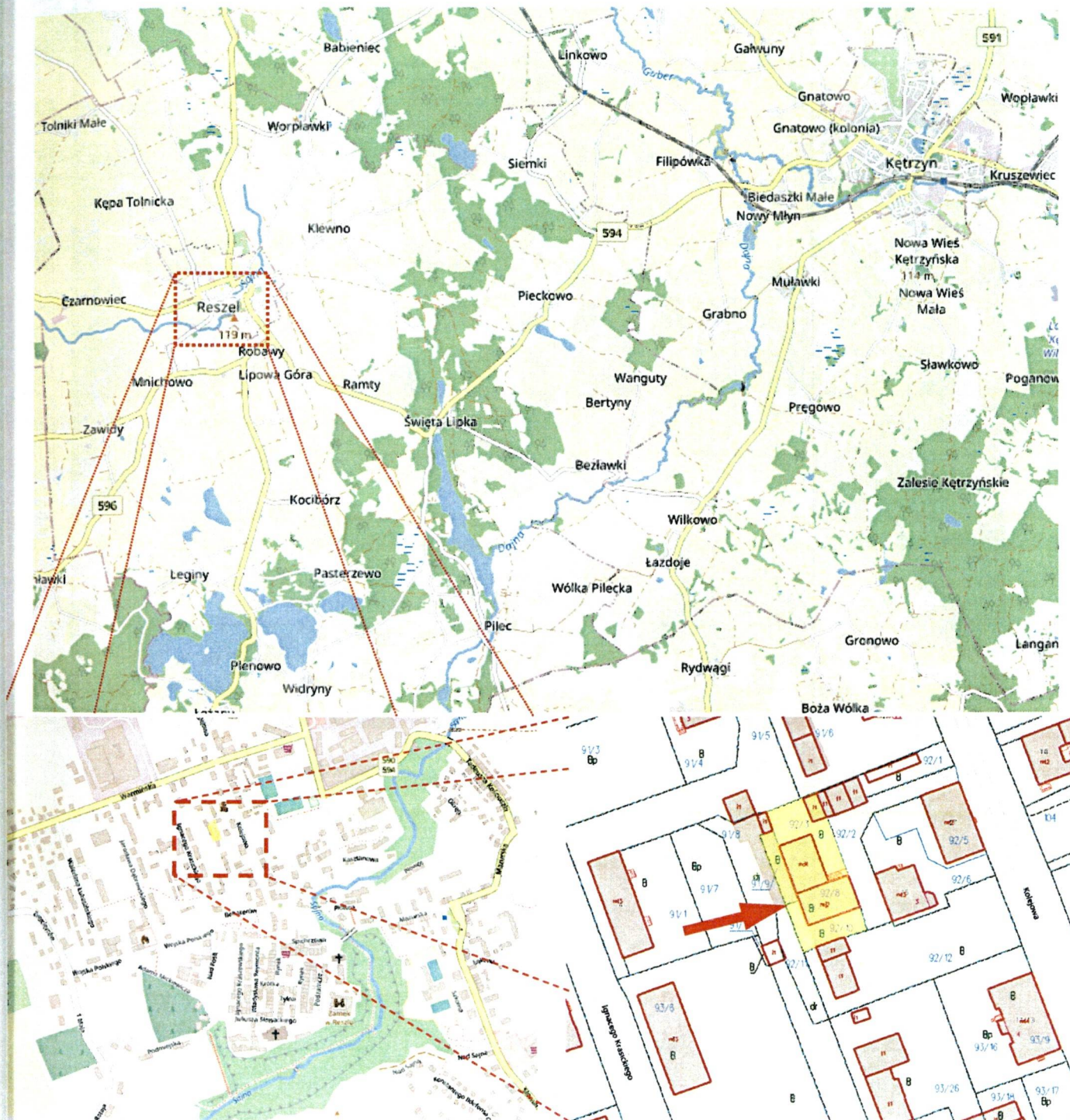
2. Przeznaczenie nieruchomości.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Reszel, wsi Święta Lipka i drogi pielgrzymkowej na trasie Reszel - Święta Lipka zatwierdzonym uchwałą nr XXX/170/09 z dnia 21.05.2009r. działki nr 91/9, 92/3, 92/8, 92/10 położone jest na terenie oznaczonym symbolem **MU.3** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.



3. Opis przedmiotu wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym oraz wiatami.



Nieruchomość zlokalizowana jest w 2 obrębie miasta Reszel, przy ul. Kolejowej 17A w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej w odległości ok 0,2 km od centralnej części miasta Reszel w tzw. drugiej linii zabudowy.

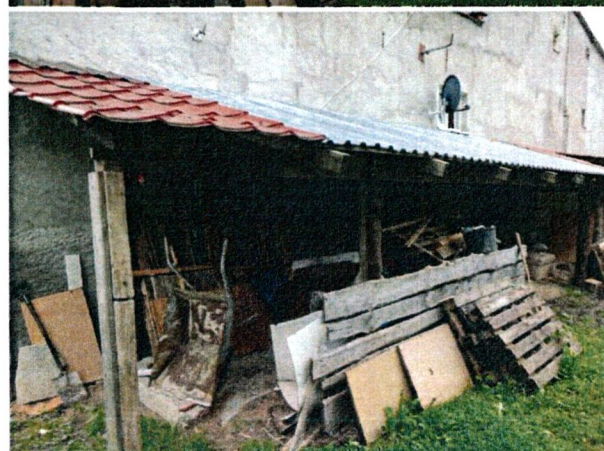
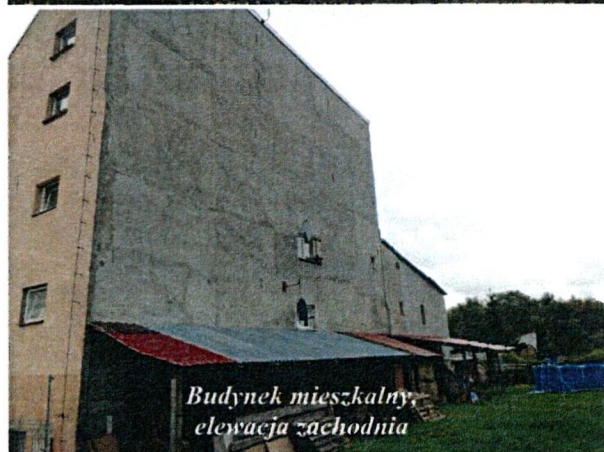
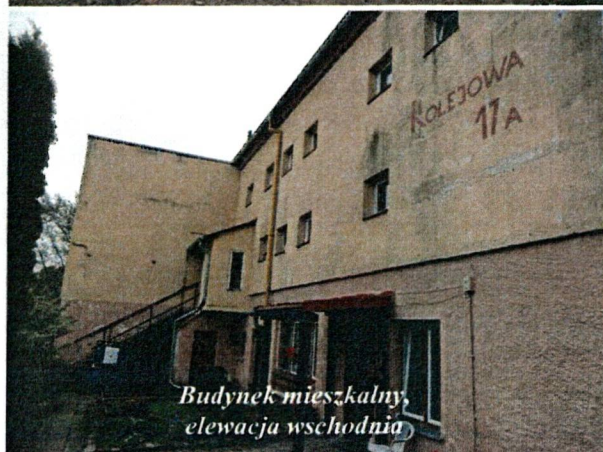
Dojazd do nieruchomości od ul. Kolejowej odbywa się przez działkę nr 92/2 (gruntowa droga wewnętrzna stanowiąca własność Gminy Reszel ujęta w KW OL1K/00039541/5).



Nieruchomość opisana w KW nr OL1K/00017991/4, składa się z działek gruntu nr 91/9, 92/3, 92/8, 92/10 o łącznej powierzchni 837 m² zabudowanych budynkiem mieszkalnym składającym się z 2 brył. Kształt działek nieregularny, teren o nieznacznym zróżnicowaniu wysokościowym. Ogrodzenie frontowe (od strony wschodniej i północnej) wykonane jest z przesł betonowych na słupach betonowych z bramą rozwieraną oraz furtką o konstrukcji drewnianej. Od strony wschodniej nieruchomość ogrodzona z częścią sąsiedniej działki nr 91/8). Zgodnie z treścią mapy zasadniczej działka uzbrojona jest w sieć energetyczną, wodociagową, kanalizacyjną, ponadto w drodze wewnętrznej przebiega gazowa. W centralnej części działki posadowiony jest budynek mieszkalny o dwóch zróżnicowanych wysokościowo bryłach z przybudowanymi od strony południowej i zachodniej wiatami. Wejścia główne do budynku znajdują się od strony wschodniej. Teren niezabudowanej części działki porośnięty trawą oraz nasadzeniami. Ponadto przy północnej granicy działki

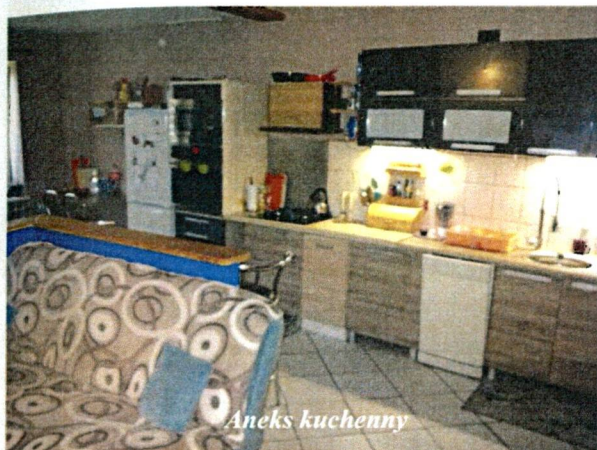
zlokalizowany jest budynek gospodarczy oraz wiaty. Ciągi komunikacyjne i podjazdy częściowo utwardzone płytami betonowymi i kostką betonową typu polbruk.

Budynek mieszkalny to budynek składający się z 2 zróżnicowanych konstrukcyjnie brył – 2 kondygnacyjnej (południowej) o pow. zab. 158 i 4 kondygnacyjnej (północnej) o pow. zab. 151, niepodpiwniczony, przedwojenny, przybudowany i adaptowany na cele mieszkalne w roku 1960. Powierzchnia użytkowa budynku 643,77 m² (wg. dokumentacji udostępnionej przez Zleceniodawcę i pomiarów własnych).

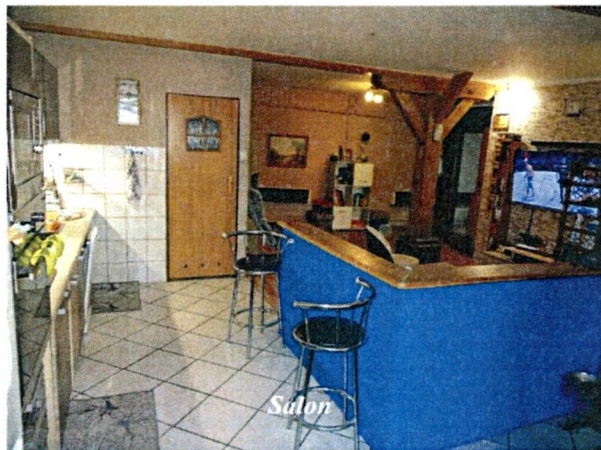


Na poziomie parteru północnej części budynku znajdują się pomieszczenia: pokój z aneksem kuchennym, 3 pokoje, przedpokój i łazienka, od strony południowej zlokalizowane są: kotłownia, pomieszczenie gospodarcze, pomieszczenia warsztatowo-magazynowe oraz socjalne.

Parter



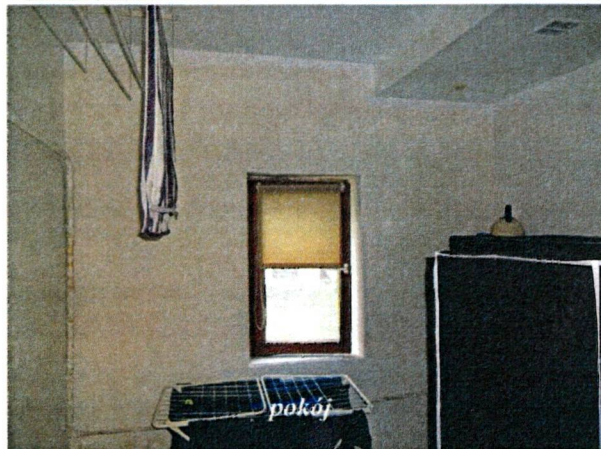
Aneks kuchenny



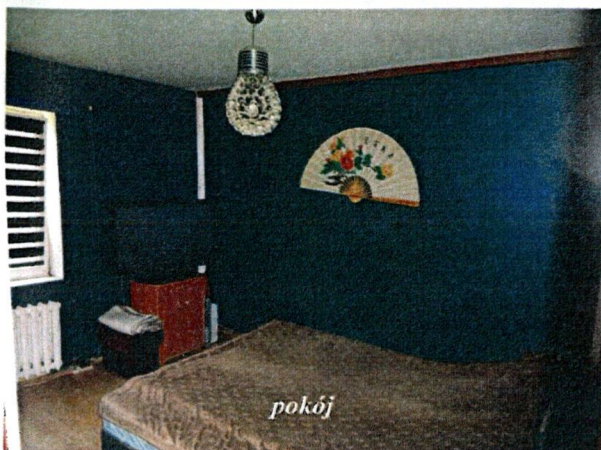
Salon



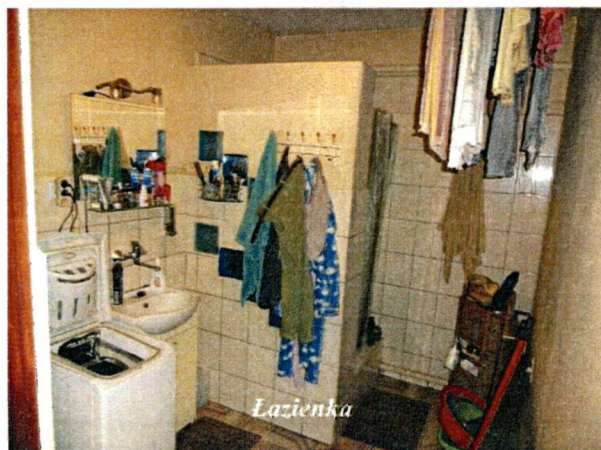
salon



pokój



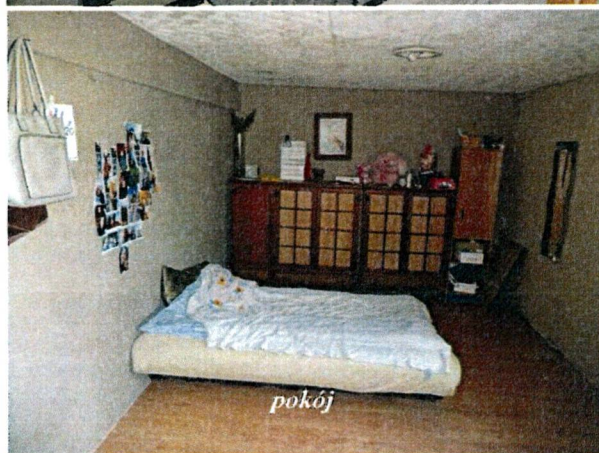
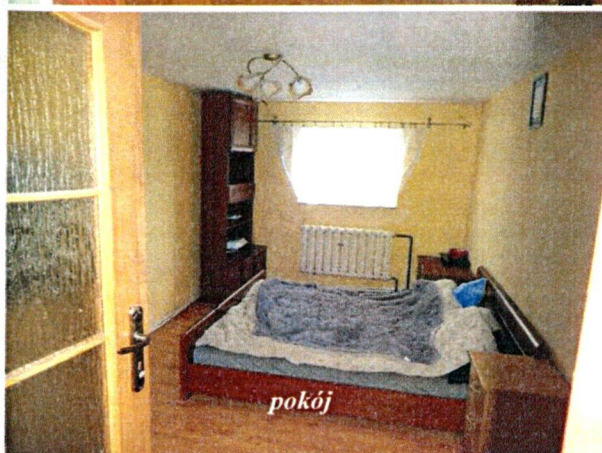
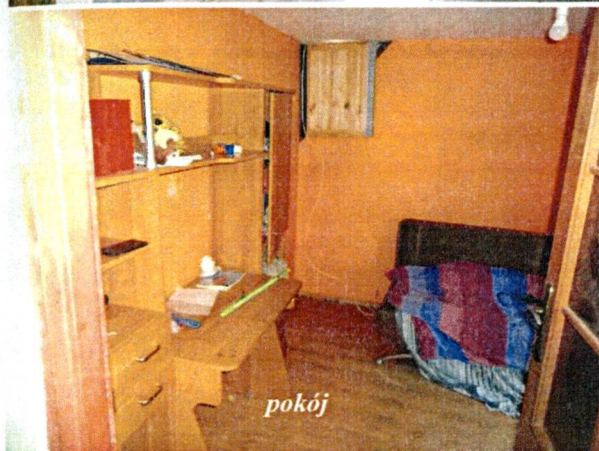
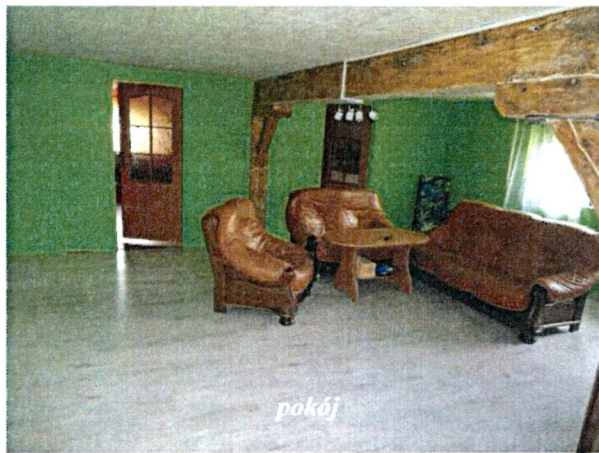
pokój



Łazienka

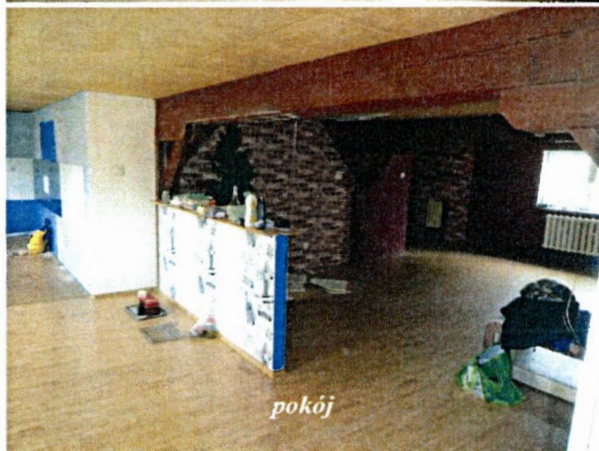
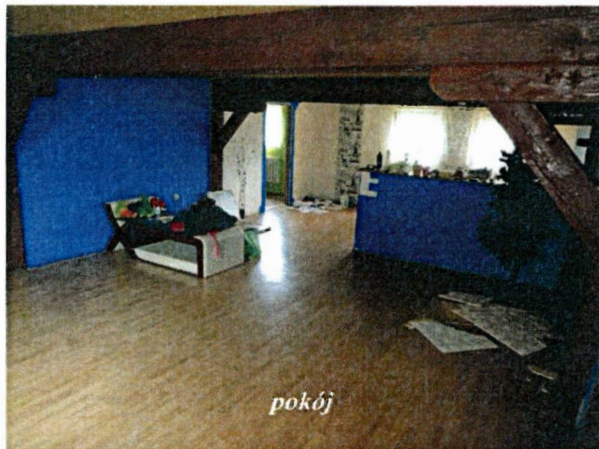
Na poziomie I piętra północnej części budynku znajdują się pomieszczenia: pokój z aneksem kuchennym 4 pokoje, przedpokój i łazienka, od strony południowej zlokalizowane są: kuchnia, 4 pokoje, przedpokój i łazienka.

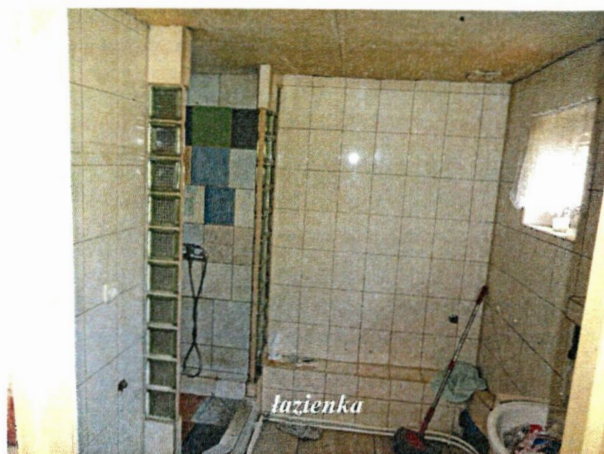
I piętro



Na poziomie II piętra budynku znajdują się pomieszczenia: komunikacja, pokój z aneksem kuchennym, 2 pokoje i łazienka.

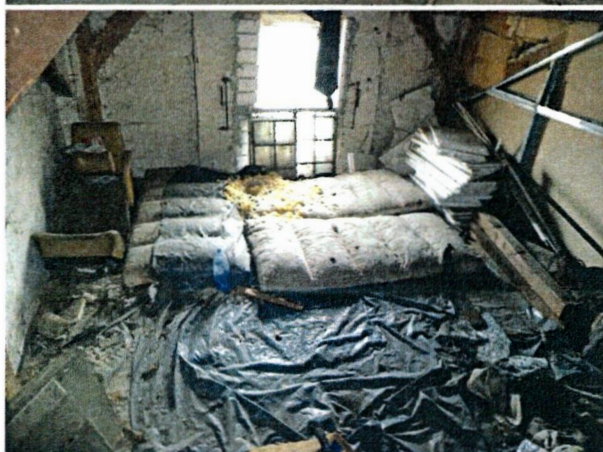
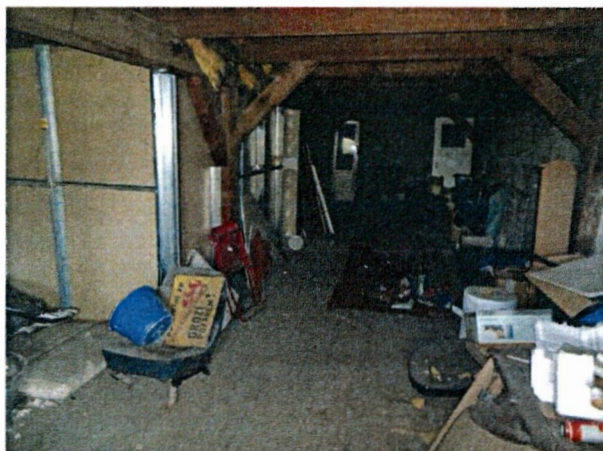
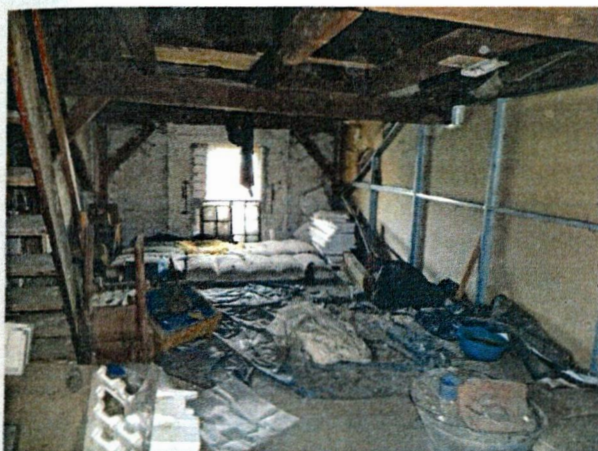
II piętro





Na poziomie III piętra (I poziom poddasza) budynku znajdują się pomieszczenia strychowe.

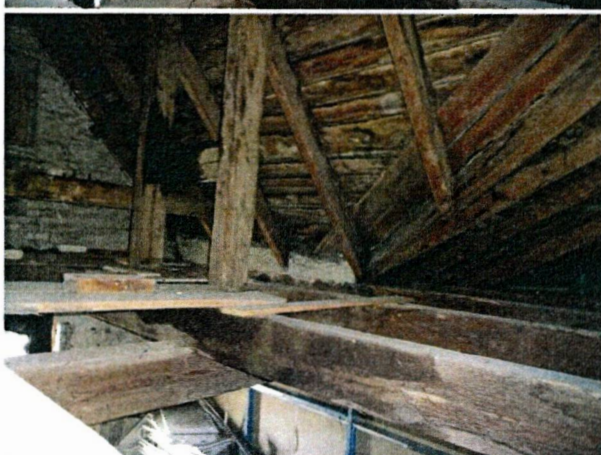
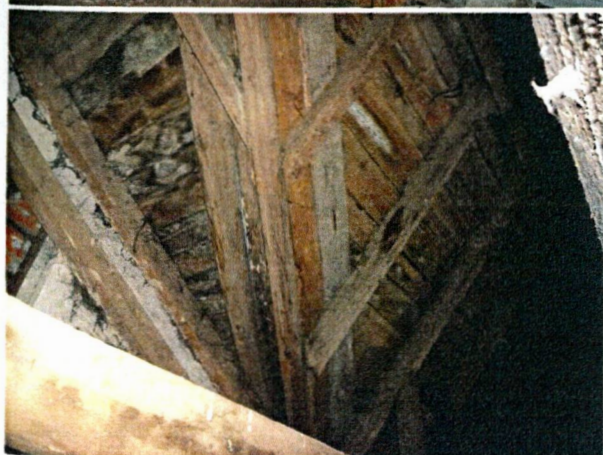
III piętro (I poziom poddasza)





Na poziomie IV piętra (II poziom poddasza) budynku znajduje się pomieszczenie strychowe (brak posadzek).

IV piętro (II poziom poddasza)



Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości):

- Fundamenty – betonowe i kamienne
- Ściany – murowane z cegły,
- Strop – w części północnej stropy drewniane, w części południowej nad parterem konstrukcji stalowej.
- Dach – w części północnej jednospadowy z lukarnami konstrukcji drewnianej kryty dachówką, w części południowej jednospadowy konstrukcji drewnianej kryty blachą trapezową.
- Wykończenie ścian i sufitów – tynki cementowo – wapienne, w części ściany z płyt g-k, w łazienkach glazura, w części ściany niewykończone.
- Schody – drewniane.
- Posadzki – deski, panele podłogowe, terakota
- Stolarka drzwiowa – drzwi drewniane, płytowe i stalowe powlekane, brama garażowa segmentowa.
- Stolarka okienna –PCV i drewniana
- Instalacje techniczne:
 - elektryczna,
 - wodociągowa,
 - kanalizacyjna
 - centralnego ogrzewania instalacja c.o. (źródło ciepła – wspólny kocioł na paliwo stałe zlokalizowany w kotłowni).

Ustalenie stanu technicznego budynku

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

Sygn. akt: I Ns 122/19

POSTANOWIENIE

Dnia 11 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Andrzej Gromadzki
Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sandra Kozak

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2019 r. w Kętrzynie na rozprawie
sprawy z wniosku Alicji Aleksandrak
z udziałem Bartłomieja Aleksandraka, Roberta Stanisława Aleksandraka, Rafała Aleksandraka

o stwierdzenie nabycia spadku po Zbigniewie Aleksandraku

- I. stwierdza, że spadek po Zbigniewie Aleksandraku, zmarłym dnia 12.03.2019r., w Kętrzynie, którego ostatnim miejscem zwykłego pobytu był Reszel, na podstawie ustawy nabyli:
 - żona Alicja Aleksandrak, córka Eugeniusza i Ireny w ¼ części spadku;
 - syn Bartłomiej Aleksandrak, syn Zbigniewa i Alicji w ¼ części spadku;
 - syn Robert Stanisław Aleksandrak, syn Zbigniewa i Alicji w ¼ części spadku;
 - syn Rafał Aleksandrak; syn Zbigniewa i Alicji w ¼ części spadku;
- II. wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.



Na oryginale właściwe podpisy.
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

Kętrzyn, dnia 11 LIS. 2019

SEKRETARZ

Starszy
Sekretarz Sądowy

[Signature]
prawomocny-e

~~Wzrost~~
Postanowienie
dnia 05 LIS. 2019

Kętrzyn, dnia 11 LIS. 2019

Sędzia

[Signature]
SĘDZIA
SĄDU REJONOWEGO
Andrzej Gromadzki