

BTP BIURO TECHNICZNO-PRAWNE ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO - DORADCZYCH

10 - 062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31, tel./ fax. (89) 534-96-92, 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

OL10/GUp-s/41/2022

Nr rej. 132/2022

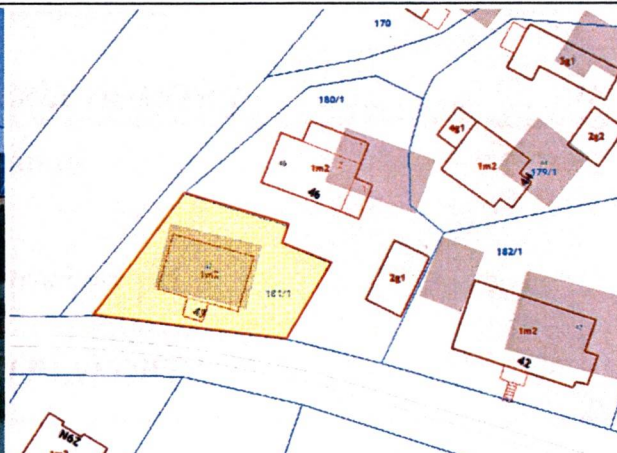
OPERAT SZACUNKOWY

Udziału 3/32 w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 181/1 o powierzchni 503 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, położonej w miejscowości Woryty 47 gm. Gietrzwałd województwo warmińsko – mazurskie.

Nieruchomość posiada urządzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie księgę wieczystą nr OL10/00091719/0.

Właściciel udziału 3/32 w nieruchomości : P. Ewa Chojnacka.

Wartość określona wg stanu nieruchomości z dnia 27.06.2022 roku oraz cen z dnia 7.07.2022 roku.



WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 3/32 W NIERUCHOMOŚCI: 24 000 zł

Słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych.

Autorzy opracowania:

mgr inż. Adam Turczyński

mgr inż. Bogdan Milewski

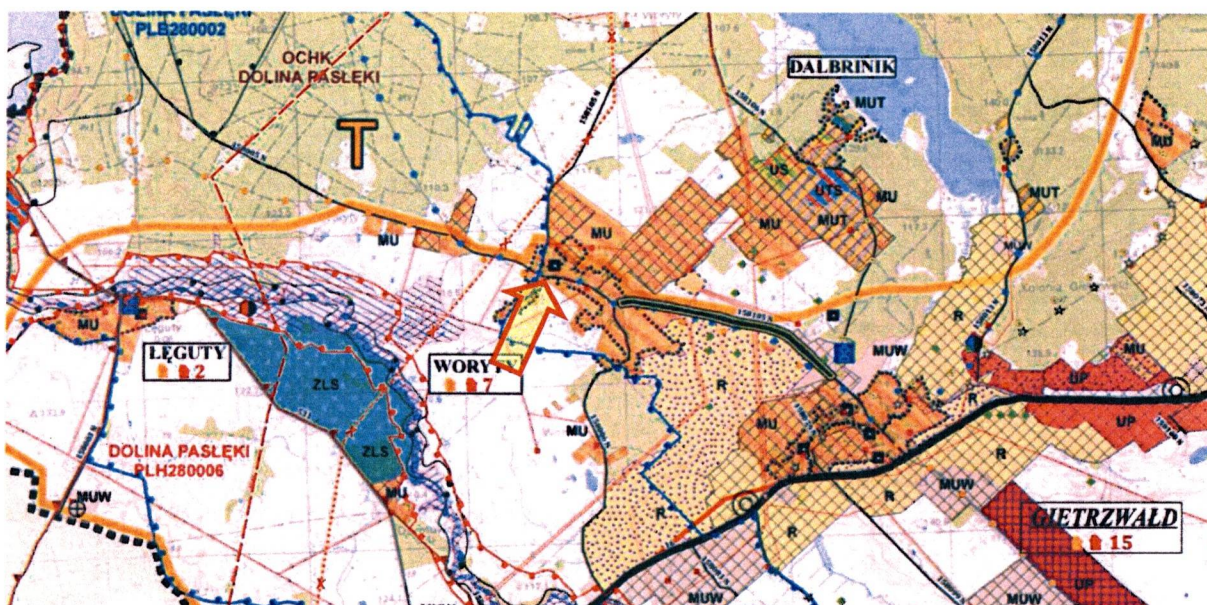


Olsztyn, 7.07.2022 r.

2. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.

Wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała XXIX/209/2020 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 15 grudnia 2020 r.) wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze opisanym jako MU - zabudowa mieszkaniowa”.

Mapa - załącznik graficzny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd.



3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Nieruchomość położna jest w zwartej zabudowie miejscowości Woryty przy drodze Gietrzwałd – Łęgucki Młyn w odległości ok. 2,2 km na północny-zachód od Gietrzwałdu. Dojazd do miejscowości od strony Gietrzwałdu drogą o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość graniczy od strony południowej z drogą Gietrzwałd – Łęgucki Młyn od strony zachodniej z wewnętrzną drogą gruntową będącą własnością gminy Gietrzwałd. Z pozostałych stron nieruchomość graniczy z zabudowaną domem jednorodzinnym i budynkiem gospodarczym działką nr 180/1. W dalszym sąsiedztwie nieruchomości położone są budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze, budynek ochotniczej straży pożarnej. Lokalizację wycenianej nieruchomości określono jako słabą. Wadą położenia jest niewielka odległość od drogi asfaltowej Gietrzwałd –

Łęgucki Młyn wynoszącą od 1,4 do 5,6 m od pasa drogi. Od strony zachodniej nieruchomości w odległości od 2,3 m do 5,6 m od budynku przebiega lokalna droga gruntowa.



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	2022-06-21
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY OLSZTYŃSKIEGO Anna Łyjak w Wydziale Geodezji

JEDNOSTKA UDOSTĘPNIAJĄCA: STAROSTWO POWIATOWE W OLSZTYNIE
Oznaczenie kancelaryjne wniosku: GD-I.6642.2902.2022

Województwo: warmińsko-mazurskie
Powiat: olsztyński
Jednostka ewid.: 281405_2 gm. Gietrzwałd
Obręb.: 0021 Woryty

Układ współrzędnych: PL 2000
Układ wysokościowy: Kronstadt 86

Dokument zawiera dane ewidencyjne niespełniające wymagań określonych w rozporządzeniu z dnia 15.05.2018 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Sporządził(a): Anna Łyjak

Powiatowe
w Olsztynie
Plac Bema 5
10-516 OLSZTYN
-63-

4. Charakterystyka techniczno – użytkowa nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny stanowi zabudowana działka nr 181/1 o powierzchni 503 m². Teren nieruchomości ma kształt nieregularny. Działka od strony południowej i zachodniej ogrodzona jest siatką ogrodzeniową mocowaną do słupków metalowych osadzonych w cokole betonowym. Z pozostałych stron nieruchomość ogrodzona jest murem oporowym wykończonym drewnianymi przesłami. Brama wjazdowa o konstrukcji stalowej dwuskrzydłowa. Furtka wejściowa o konstrukcji stalowej. Teren nieruchomości w części porośnięty trawą oraz krzewami ozdobnymi i żywopłotem. W centralnej części nieruchomości położony jest wolnostojący dom jednorodzinny, parterowy w części podpiwniczony z poddaszem użytkowym.

5. Opis budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego na nieruchomości

Budynek murowany z dachem dwuspadowym z pokryciem z blachodachówki w zabudowie wolnostojącej. W poziomie parteru znajdują się dwa pokoje, pokój z aneksem kuchennym, dwie łazienki, korytarz i wiatrołap. W poziomie poddasza znajdują się dwa pokoje.

Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalacje elektryczną, kanalizacyjną i wodociągową. Ciepła woda i ogrzewanie budynku mieszkalnego zasilane z pieca olejowego umieszczonego w poziomie piwnicy.





Działka 181/1

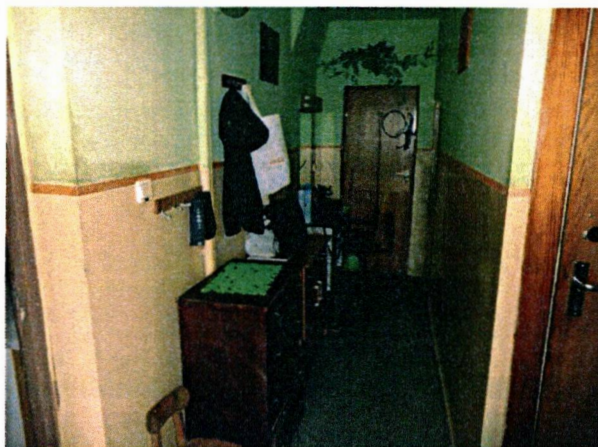
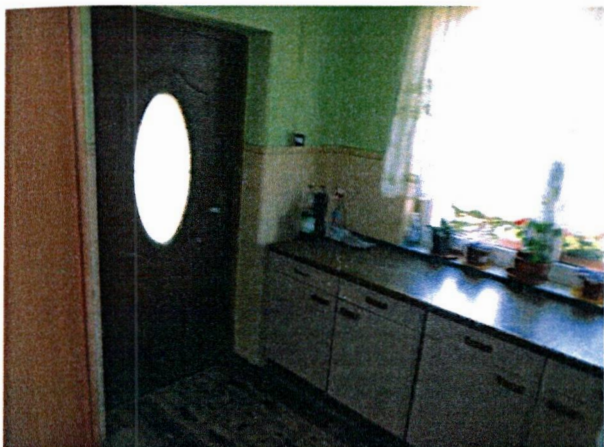


Zestawienie pomieszczeń i powierzchnie

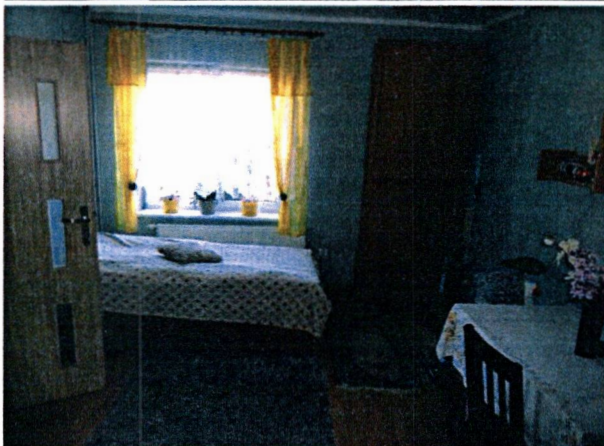
Kondygnacja	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Razem
Parter	Wiatrolap	5,9	91,1 m ²
	Korytarz	8,1	
	Kuchnia/pokój	20,0	
	Pokój	16,3	
	Łazienka	6,8	
	Pokój	30,6	
	Łazienka	3,4	
Poddasze	2 pokoje - przyjęto powierzchnię poddasza na podstawie powierzchni parteru z uwzględnieniem skosów	54,7	54,7 m ²
Piwnica	Pom. gospodarcze	12,0	20,7 m ²
	Pom. gospodarcze	5,8	
	Komunikacja	2,9	
Powierzchnia użytkowa części mieszkalnej			145,8 m²

Powierzchnia zabudowy - 128,0 m². Rok zakończenia budowy - 1930
(według ewidencji budynków).

Poziom parteru (wiatrołap i korytarz)

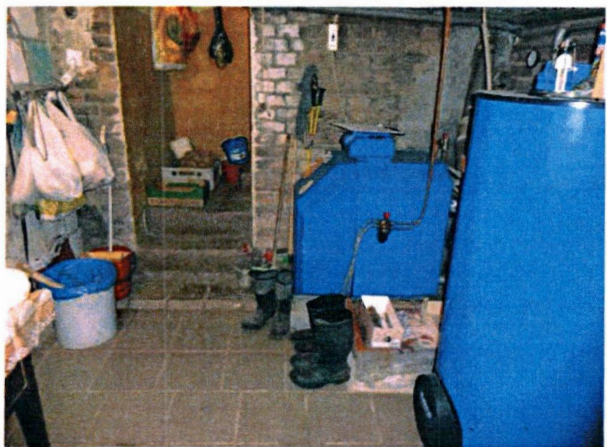


Pokoje i kuchnia





Piwnica



Opis budynku

- Ściany zewnętrzne – murowane z cegły ceramiczne i wapienno - piaskowej.
- Stropy – nad piwnicą typu Kleina. Nad poziomem parteru strop o konstrukcji drewnianej belkowy.
- Dach – o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy z pokryciem z blachodachówki. Komin murowany z cegły ceramicznej.
- Stolarka okienna – w poziomie parteru wykonana z profili pcv w kolorze białym.
- Stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe o konstrukcji metalowej z przeszkleniem pełne, bejcowane. Ościeżnica metalowa. Drzwi wewnętrzne drewniane, płycinowe pełne i przeszklone, lakierowane oraz malowane farbą olejną. Ościeżnice metalowe malowane farbą olejną oraz drewniane lakierowane..

- Posadzki i podłogi – w wiatrołapie i korytarzu terakota. W łazience i kuchni terakota. W pokojach panele oraz terakota.

Budynek mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje techniczne :

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- teleinformacyjną,
- ogrzewanie piecem na olej. Piec ogrzewa również zasobnik z wodą użytkową,
- w pokoju od strony wschodniej w poziomie parteru zainstalowano kominek

Określenie stanu techniczno - użytkowego budynku.

Biorąc pod uwagę zużycie techniczne elementów budynku, jego wiek, zakładany okres użytkowania, stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego określono jako średni.