

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/148/2022

Nr rej. 147/2023

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 197 o powierzchni 9300 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym w bardzo złym stanie technicznym, położonej w miejscowości Skandawa gm. Barciany województwo warmińsko – mazurskie.

Nieruchomość posiada urzędzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie księgę wieczystą nr OL1K/00001738/8.

Właściciel nieruchomości : P. Sylwester Grochecki.

Wartość określona wg stanu nieruchomości z dnia 11.05.2023 roku oraz cen z dnia 20.06.2023 roku.



WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI: 32 600 zł

Słownie: trzydzieści dwa tysiące sześćset złotych.

Autorzy opracowania:

mgr inż. Adam Turczyński

mgr inż. Bogdan Milewski



Olsztyn, 20.06.2023 r.

STAROSTA KĘTRZYŃSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : kętrzyński

Jednostka ewidencyjna : 280802_2 Barciany

Obręb : 0045 SKANDAWA

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 11.05.2023

Jednostka rejestrowa : G.106

Nr kancelaryjny : GKN.6621.729.2023

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SYLWESTER GROCHECKI Rodzice: MIECZYŚLAW, ZOFIA MOMAJNY 21/3; 11-410 BARCIANY;	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
197	SKANDAWA	grunty rolne zabudowane	Br-R111a	0.29	0.93	OL1K/00001738/8
		pastwiska trwałe	Ps111	0.32		
		grunty orne	R111a	0.32		

Id działki: 280802_2.0045.197

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 280802_2.0045.197.1_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/podcz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 152.00

Adres budynku: SKANDAWA; 26

Ident. działek: 280802_2.0045.197

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 280802_2.0045.197.2_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podcz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 31.00

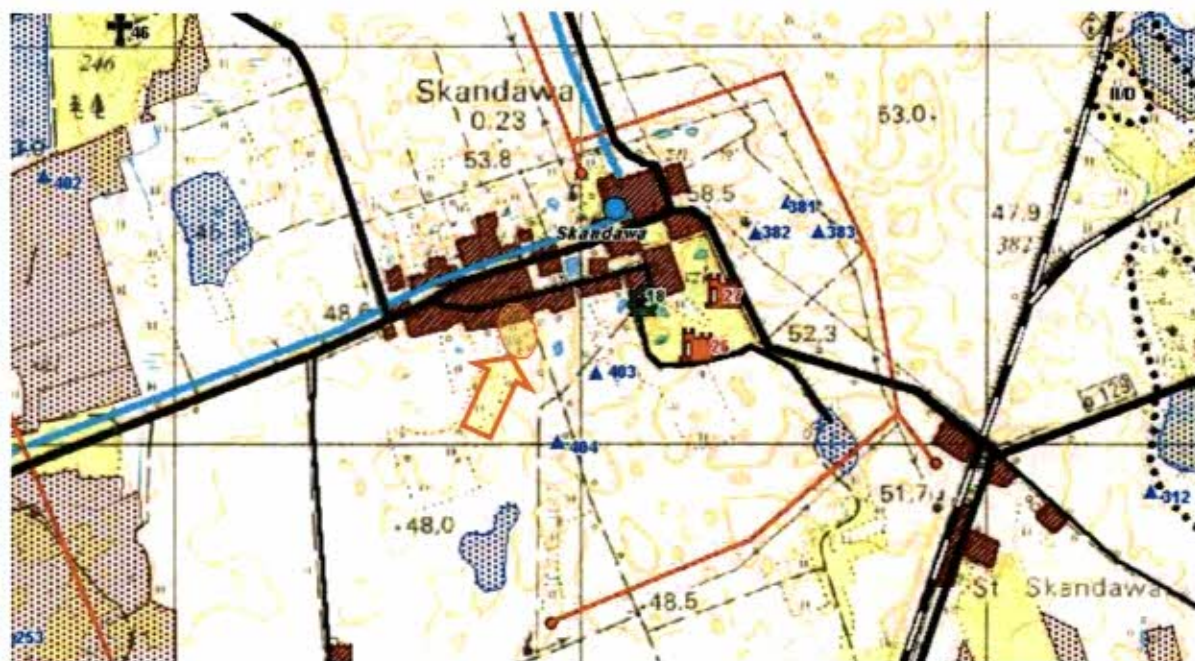
Adres budynku: SKANDAWA

Ident. działek: 280802_2.0045.197

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 XIV/53/2007 Rady Gminy Barciany z dnia 12 grudnia 2007 r.) północna część wycenianej nieruchomości położona jest na obszarze opisanym jako teren zurbanizowany, a pozostała część stanowi tereny rolne.

Fragment studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Barciany



3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Nieruchomość położona jest w zwartej zabudowie niewielkiej wsi Skandawa w odległości ok. 10 km na północny-zachód od Barcian. Dojazd do miejscowości drogą o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość graniczy od strony zachodniej, północnej i wschodniej z nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi. Od strony południowej nieruchomość graniczy z gruntami rolnymi. Lokalizację wycenianej nieruchomości określono jako dobrą.

4. Charakterystyka techniczno – użytkowa nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny stanowi zabudowana działka nr 197 o powierzchni 9300 m². Teren nieruchomości ma kształt regularny zbliżony do prostokąta. W północnej części nieruchomości położony jest budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy. Działka od strony północnej ogrodzona ogrodzeniem z bloczków betonowych z pozostałych stron nieruchomość jest nieogrodzona. Teren nieruchomości porośnięty drzewami głównie osiką, leszczyną, olchą, wierzbą oraz jabłonią i czereśnią. Budynek mieszkalny jest murowany z cegły ceramicznej, parterowy z poddaszem. Budynek jest w bardzo złym stanie technicznym. Widoczne duże spękania ścian konstrukcyjnych i osiadanie fundamentów. Schody na poddasze są całkowicie zniszczone. Murowany komin został rozebrany, a w połaci dachowej pozostał niezabezpieczony otwór. Stolarka okienna i drzwiowa w złym stanie technicznym, w części brak szklenia. Brak instalacji technicznych. W obecnym stanie budynek nie nadaje się do zamieszkania, a jego konstrukcja grozi awarią budowlaną.





Zestawienie pomieszczeń i powierzchnie

Kondygnacja	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Parter	Wiatrołap	9,2
	Pokój	30,5
	Pomieszczenie gospodarcze	18,8
	Kuchnia	12,4
	Pokój	18,8
	Pokój	28,9
Powierzchnia użytkowa części mieszkalnej		118,6 m ²

Budynek gospodarczy



Opis budynku

- Ściany zewnętrzne – murowane z cegły ceramiczne. Widoczne duże spękania i zwichrowanie ścian.
- Dach – o konstrukcji drewnianej jednospadowy z pokryciem z desek i blachy.
- Stolarka okienna – zniszczona, brak szklenia.
- Stolarka drzwiowa – brak.
- Posadzka – cementowa.

Budynek bez wyposażenia w instalacje techniczne. W obecnym stanie ze względu na zły stan techniczny, budynek kwalifikuje się do rozbiórki.