

***BTP* BIURO TECHNICZNO-PRAWNE** **ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO - DORADCZYCH**

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

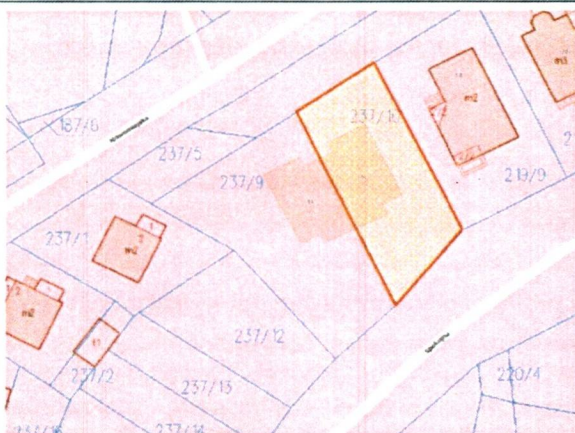
Nr rej. 52/2023
Sygn. akt GUP 8/09

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej położonej w Nidzicy przy ul. Nowomiejskiej 16, stanowiącej działkę nr 237/10 o powierzchni 520 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, wg stanu z dnia 27.01.2023 roku oraz cen z dnia 23.02.2023 roku.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nidzicy księga wieczysta nr OLIN/00013457/4.

Właściciel nieruchomości : P. Wanda Kamińska i Jan Kamiński wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.



WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ : 594 000 zł
Słownie: pięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych.

Autorzy opracowania:

mgr inż. Adam Turczyński

mgr inż. Bogdan Milewski



Olsztyn, 23.02.2023 r.

Stan prawny ujawniony w operacie ewidencji gruntów i budynków.

Starosta Nidzicki
ul. Traugutta 23
13-100 Nidzica

Województwo : **WARMIŃSKO-MAZURSKIE**
Powiat : **NIDZICKI**
Jednostka ewidencyjna : **281104_4 NIDZICA - miasto**
Obręb : **0004 NIDZICA 4**

Nr kancelaryjny : G 6621.1.178 2023

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2023-02-17

Jednostka rejestrowa : **G.29**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JAN GUSTAW KAMIŃSKI Rodzice EDMUND KRYSZYNA 1 MAJA 22A/27, 13-100 NIDZICA. WANDA KAMIŃSKA Rodzice KAZIMIERZ IRENA 1 MAJA 22A/27, 13-100 NIDZICA.	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
237/10	NIDZICA, NOWOMIEJSKA 16	tereny mieszkaniowe	B	0.0520	0.0520	OL1N/00013457/4

Id działki: **281104_4.0004.237/10**

Razem powierzchnia działek

Słownie: pięćset dwadzieścia m kwadr

0.0520 ha

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2023-02-17

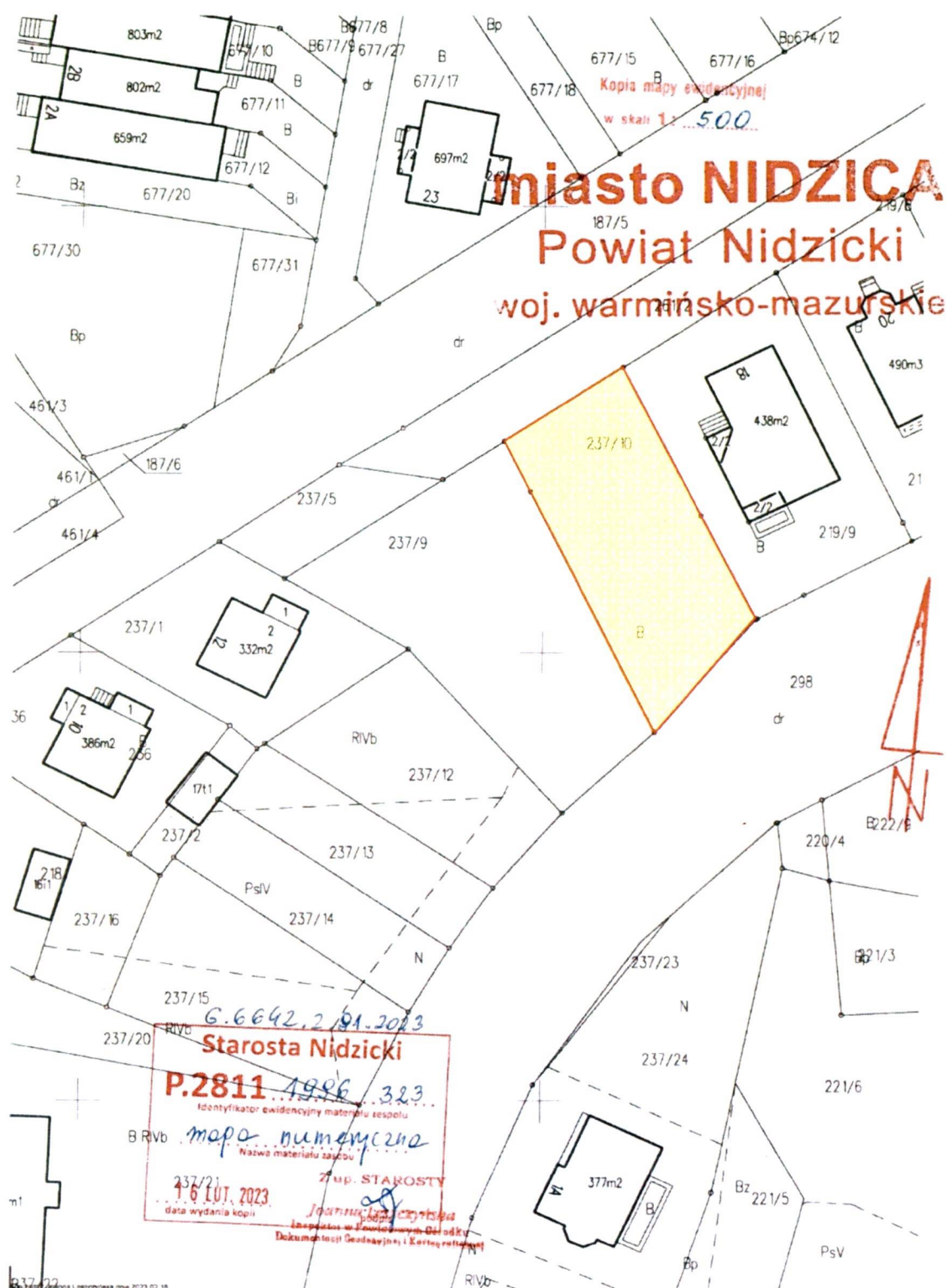
Sporządził: Grażyna Burska

Nidzica, dnia: 2023-02-17

W dniu 10.09.1996 r. decyzją Urzędu Miasta Nidzica nr 153/96 z dnia 10.09.1996 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie domu mieszkalnego typu bliźniak typ katalogowy B-0433 na działce nr 237/10 i 237/9 w Nidzicy przy ul. Nowomiejskiej.

W dniu 21.01.1997 r. Decyzją Urzędu Rejonowego w Nidzicy nr 8/N/97 udzielono pozwolenia na budowę oraz zatwierdzeniu projektu budowlanego na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne go typu B-0433 na działce nr 237/10 w Nidzicy przy ul. Nowomiejskiej 16.

Budynek przy ul. Nowomiejskiej 16 położony na działce 237/10 nie został oddany do użytkowania i nie ujawniono go w ewidencji gruntów i budynków.



3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Nieruchomość położona jest w północno – wschodniej części Nidzicy na osiedlu domów jednorodzinnych, przy ulicy Nowomiejskiej 16. Dojazd do nieruchomości dobry drogą o nawierzchni asfaltowej. W bliskim sąsiedztwie nieruchomości (ok. 200 m) znajduje się sklep spożywczy, punkty handlowo – usługowe. Lokalizację wycenianej nieruchomości można uznać za dobrą. Kształt działki regularny.

4. Charakterystyka techniczno – funkcjonalna nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny stanowi działkę nr 237/10 o powierzchni 520 m² i zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednopiętrowym z poddaszem i podpiwniczeniem w zabudowie bliźniaczej. Teren nieruchomości ma kształt regularny zbliżony do trapezu. Ogrodzenie nieruchomości wykonane z siatki ogrodzeniowej mocowanej do słupków metalowych. Brama wjazdowa o konstrukcji metalowej jednoskrzydłowa z wypełnieniem z siatki ogrodzeniowej. Wyceniana nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej (ul. Nowomiejska) poprzez działkę nr 261/2 należącą do miasta Nidzica. Nieruchomość wyposażona jest w następujące instalacje techniczne: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i teleinformatyczną. W ciągu ulicy Nowomiejskiej biegnie sieć gazowa. Instalacje na dzień wizji były odłączone. Licznik elektryczny jest zdemontowany.





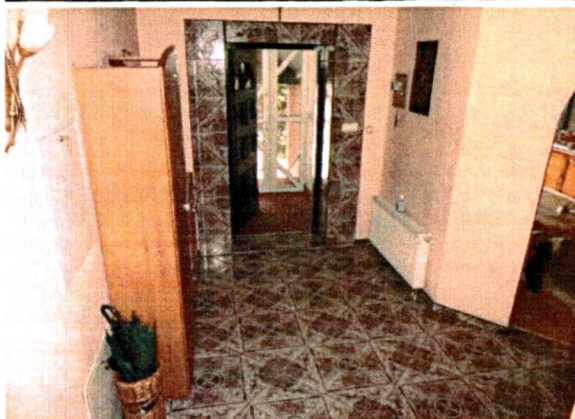
5. Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej jednopiętrowy z poddaszem mieszkalnym, podpiwniczony. Dach dwuspadowy kryty blachodachówką.

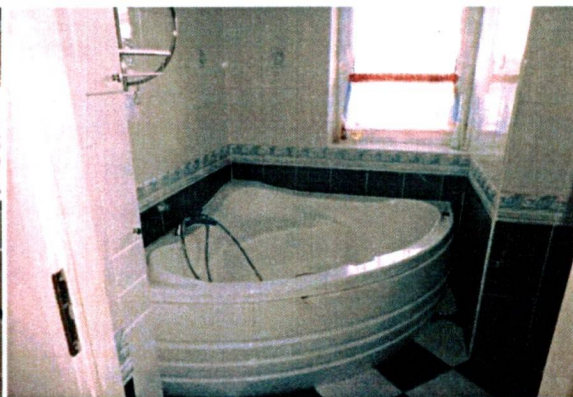
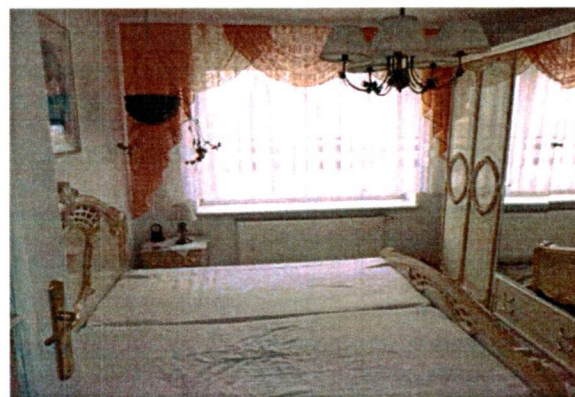
Budynek mieszkalny wybudowany jest z bloczków wapienno – piaskowych z ociepleniem z warstwy styropianu. W budynku widoczne ślady przemarzania ścian.



Parter



Pietro



Widoczne uszkodzenia i zacieki na ramach okiennych i tynkach. Widoczne przemarzanie i miejscowe zagrzybienie ścian.



Poziom podpiwniczenia - garaż i pomieszczenie gospodarcze z piecem olejowym i zbiornikami na olej.





Budynek wyposażony jest w piec olejowy firmy Buderus Logano wraz ze zbiornikami na olej. Na dzień wizji instalacja grzewcza była odłączona a licznik elektryczny był zdemontowany.



Schody wejściowe do budynku wykończone płytkami ceramicznymi. Widoczne ubytki i odspojenie płytek. Żelbetowa konstrukcja tarasu od strony ogrodu z widocznymi uszkodzeniami, zaciekami i zagrzybieniem.

W dniu 10.09.1996 r. wydano warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie domu mieszkalnego typu bliźniak typ katalogowy B-0433 na działce 237/10 i 237/9 w Nidzicy przy ul. Nowomiejskiej 16.

W dniu 21.01.1997 r. decyzją Urzędu Rejonowego w Nidzicy nr 8/N/97 udzielono pozwolenia na budowę oraz zatwierdzono projekt budowlany na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej typ. B-0433 na działce nr 237/10 w Nidzicy przy ul. Nowomiejskiej. Rok rozpoczęcia budowy 1997.

Wyceniany budynek mieszkalny jednorodzinny nie jest aktualnie użytkowany. Budynek nie został zgłoszony do użytkowania właściwemu organowi nadzoru budowlanego.

Zestawienie pomieszczeń i powierzchnie

Kondygnacja	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m²]	Razem
Parter	Pokój	15,0	101,4 m ²
	Wc	1,9	
	Łazienka	6,0	
	Pokój	11,8	
	Salon	29,9	
	Kuchnia	15,4	
	Wiatrolap	3,2	
	Kl. schodowa	3,1	
I piętro	Pokój	13,2	87,8 m ²
	Łazienka	5,7	
	Pokój	17,6	
	Pokój	8,7	
	Pokój	6,8	
	Pokój	14,0	
	Pokój	8,7	
	Pokój	6,9	
	Pokój	14,0	
Poddasze	Przedpokój	3,3	33,4 m ²
	Pokój	14,7	
	Pokój	15,4	
Piwnica	Korytarz	4,6	89,5
	Pomieszczenie gosp.	2,8	
	Kl. Schodowa	2,5	
	Pomieszczenie gosp.	43,3	
	Pralnia	8,5	
	Kotłownia	13,6	
	Garaż	14,2	
Powierzchnia użytkowa mieszkalna:			222,6 m²
Powierzchnia użytkowa piwnic			89,5 m²

Opis budynku mieszkalnego

- Drzwi wejściowe z pcv z przeszkleniem oraz drewniane z witryną
- Ściany zewnętrzne – murowane z bloczków wapienno - piaskowych z warstwą styropianu. Widoczne pęknięcia ścian przy klatce schodowej.
- Dach – dwuspadowy o konstrukcji drewnianej na deskowaniu z pokryciem z blachodachówki. Obróbki blacharskie metalowe, rynny, rury spustowe.
- Stropy żelbetowe.

- Posadzka – terakota, panele podłogowe. Terakota na tarasach i schodach uszkodzona, spękana.
- Stolarka okienna – pcv w poziomie parteru i I piętra oraz okna połaciowe drewniane. Widoczne zacieki na ramach okien połaciowych.
- Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne stalowe. Drzwi wewnętrzne o konstrukcji drewnianej. W wiatrołapie drzwi z pcv z przeszkleniem.
- Schody wewnętrzne – o konstrukcji żelbetowej, dwubiegowe.
- Tynki i okładziny – Tynki cementowo – wapienne, szpachlowane w łazience, wc i kuchni glazura.
- Elewacja – tynki cementowo – wapienne.

Budynek mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje techniczne :

- elektryczną,
- wodociągową zasilaną z sieci miejskiej.
- kanalizacyjna miejska,
- ogrzewanie centralne lokalne zasilane kotłem olejowym Buderus Logano.
- grzejniki konwektorowe.

Określenie stanu techniczno - użytkowego budynku.

Biorąc pod uwagę zużycie techniczne elementów budynku, jego wiek, zakładany okres użytkowania oraz liczne zagrzybienia, zacieki i ślady przemarzania stan techniczny budynku określono jako średni na granicy ze słabym.